

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 19-0003
ט"ו אדר תשע"ט 20/02/2019 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד אופירה יוחנן וולק שפירא ליאור אלקבץ רועי ברנד פרנק ציפי לדיאנסקי ראובן עו"ד להבי מיטל	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד יודפת כהן עו"ד אורלי אראל אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון דני ארצי רות אריאל פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' איל רונן אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגנית ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	זמיר אסף הרב לוברט נפתלי אסף הראל	חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

**מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
תכנון שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה**



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 19-0003
ט"ו אדר תשע"ט 20/02/2019 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 19-0002 ב מיום 06/02/2019
1.	1	חלקה 48 בגוש 9008 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3	הפקעת שטחים ציבוריים בגוש שומה 7044 דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	5	הפקעה לפי תב"ע 3888 - שוק הכרמל דיון בהפקעה - דיון רגיל
4.	7	הפקעת שטחים ציבוריים לפי תכנית 3501 - תפרי נווה צדק דרום דיון בהפקעה - דיון רגיל
5.	9	שכונת הרכבת - איחוד וחלוקה דיון בהתנגדויות (2) - דיווח על הסרת התנגדות והחלטת ועדת ערר
6.	21	ראול ולנברג 16 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
7.	27	מרחב הסוללים דיון בהתנגדויות
8.	44	מגדל לקסוס דיון בהתנגדויות
9.	67	פתרונות חניה ברמת אביב הוותיקה דיון בהתנגדויות
10.	81	שינוי לתכנית תעא/4650 - מתחם הנרייטה סולד דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

התוכן	מס' החלטה
9008 - חלקה 48 בגוש 9008	20/02/2019
דיון בהפקעה - דיון רגיל	1 - 19-0003

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



מיקום:
שביל בסמוך לרח' שערי ניקנור 7, יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
השטח תפוס ומשמש כחלק מחצר המבנה ברח' שערי ניקנור 7	שטח ציבורי פתוח	117	117	מדינת ישראל	48	9008

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח עפ"י: תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו חשוון תשס"ב

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקה 48 בגוש 9008 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

בישיבתה מספר 19-0003/ב' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אל לוי: מציג את ההפקעה. השטח חסום ומהווה חלק מחצר של הבניין ברח' שערי ניקנור 7.

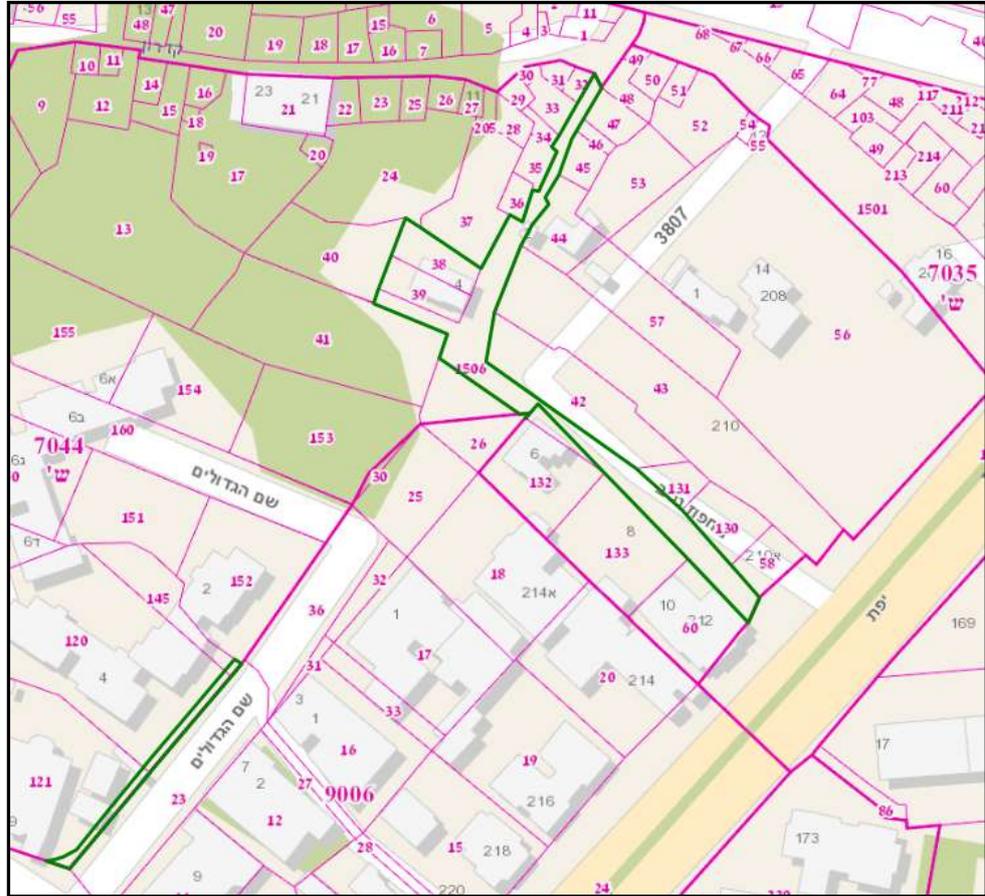
החלטה:

להפקיע את חלקה 48 בגוש 9008 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ

מטרת הבקשה:
 אישור הפקעה.

מיקום: נגיב מחפוז - שם הגדולים



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח המיועד להפקעה בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר (בקירוב)	שטח החלקה במ"ר	בעלות	חלקה	גוש שומה
תפוס - חלק ממבנה	שב"צ+שצ"פ+דרך	בשלמות	140	רשפ"ת	38	7044
תפוס - חלק ממבנה	שב"צ+שצ"פ+דרך	בשלמות	122	רשפ"ת	39	7044
פנוי	דרך	כ-46	1,519	אין רישום	120	7044
גדר בטון	דרך	כ-48	1,032	אין רישום	121	7044
פנוי	דרך	כ-6	205	אין רישום	145	7044
בחלקו פנוי בחלקו תפוס ע"י מבנים	שב"צ+שצ"פ+דרך	כ-719	751	אין רישום	1506	7044

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לשטח בנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים עפ"י: "תב"ע מס' 2660 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו בחשון התשס"ב"

מצב חוקי :

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ופינוי השטחים התפוסים, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 120, 121, 145 ו-1506 וחלקות 38, 39 בשלמות בגוש שומה 7044 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ופינוי השטחים התפוסים, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מקרקעין)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

בישיבתה מספר 0003-19ב' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדין:

אלי לוי : מציג את ההפקעה. השטח מיועד בין היתר להרחבת דרכים ולתשתיות. הגדרות וחלק מהחצרות המצויים בתחום שטח ההפקעה יפוננו ע"י העירייה.

החלטה:

להפקיע חלק מחלקות 120, 121, 145 ו-1506 וחלקות 38, 39 בשלמות בגוש שומה 7044 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ופינוי השטחים התפוסים, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

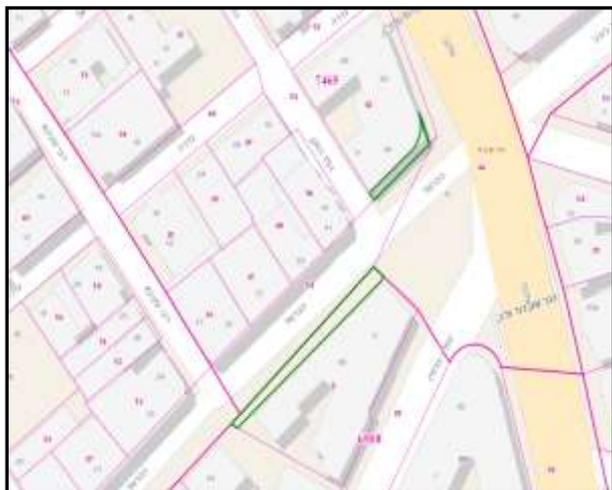
משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
- הפקעה לפי תב"ע 3888 - שוק הכרמל דיון בהפקעה - דיון רגיל	20/02/2019 3 - 19-0003

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – רישום שטח לבנייני ציבור ודרך ע"ש העירייה.

מיקום: סביבת שוק הכרמל



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
השלמת הפקעת "השוק המערבי" – דוכנים ומבנים ישנים כחלק מהשוק	שטח בנייני (שוק) ציבור ממגרש (612)	כ-1085				
דרכים סככות חלק מחניון זמני מבנים המיועדים לפינוי	דרך + שטח בנייני ציבור (חלקים ממגרשים 614+615)	כ-2,308	12,358	מדינת ישראל	7	7002
מעבר בין חנויות לציר הדוכנים ב"שוק הכרמל"	שטח בנייני ציבור (שוק)	כ-114	918	פרטיים	1	6918
סככות בחזית הפונה לכיכר "מגן דוד"	דרך	כ-36	745	פרטיים	42	7465

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך ולמבנים ומוסדות ציבור עפ"י: "תב"ע מס' 3888 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6709 מיום 5/12/2013 ב' בטבת התשע"ד"

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חז"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 7 בגוש 7002, חלק מחלקה 1 בגוש 6918, וחלק מחלקה 42 בגוש 7465 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מקרקעין)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

בישיבתה מספר 19-0003 ב' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

ירד מסדר היום ע"פ בקשת אלי לוי

החלטה:

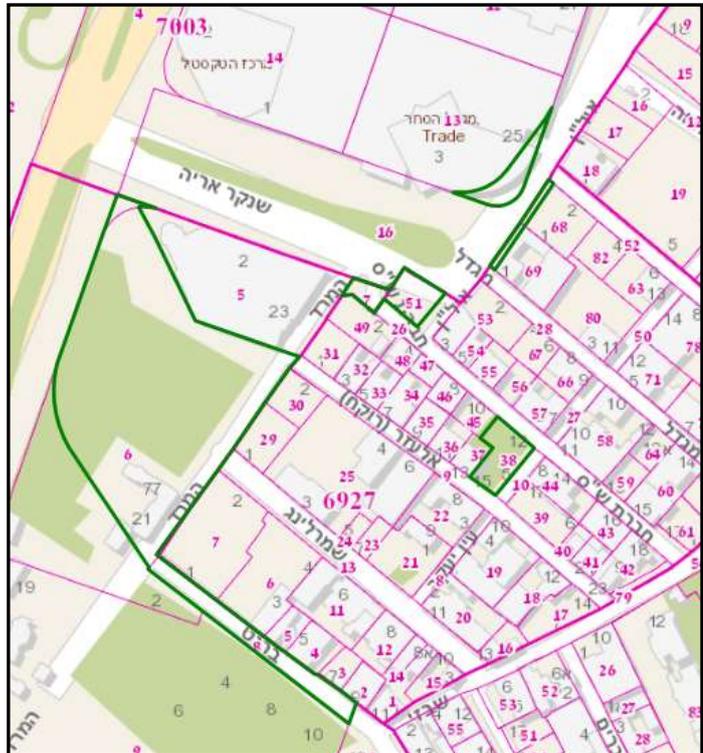
משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
- הפקעת שטחים ציבוריים לפי תכנית 3501 - תפרי נווה צדק דרום	20/02/2019
דיון בהפקעה - דיון רגיל	4 - 0003-19

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – רישום שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים על שם העירייה.

מיקום: תפרי נווה צדק דרום



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	ההפקעה יעוד	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
פנוי	שב"צ	בשלמות	307	מדינה	38	6927
מגרש חניה לא חוקי	שצ"פ	בשלמות	239	מדינה	51	6927
חזית מגרש חניה	דרך	38	386	מדינה	68	6927
חלק ממבנה	דרך	41	471	פרטיים	69	6927
כביש+מדרכה (סמוך למגדל הסחר)	דרך	246	3,366	מדינה (בחכירה לחברה זרה)	13	7003
כביש+מדרכה	שצ"פ	51	19,666	לא הוסדרה	4	7004
חלק מרח' המרד + שטח פנוי + חלק ממבנה (המרד 77)	דרך + שצ"פ + שב"צ	5,476	7,630	מדינה	6	7004
חלק מרח' חברת שס	דרך + שצ"פ	בשלמות	95	מדינה	7	7004
חלק מרח' ברנט	דרך	בשלמות	7,630	מדינה	8	7004

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לשטחים ציבוריים פתוחים, שטח לבניני ציבור ולדרכים עפ"י :
"תב"ע מס' 3501 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7564 מיום 23/05/2013 ידי בסיון התשע"ג"

מצב חוקי :

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 68 ו-69 וחלקות 38 ו-51 בשלמות בגוש 6927, חלק מחלקה 13 בגוש 7003, חלק מחלקות 4 ו-6 וחלקות 7 ו-8 בשלמות בגוש 7004 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעות.

בישיבתה מספר 0003-19'ב' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אלי לוי : מציג את ההפקעה.
ציפי ברנד : מה הצפי של השטח?
אלי לוי : ישנם תוכניות ראשית מפקיעים ועושים גינה.
ראובן לדיאנסקי : האם ההפקעה היא גם הפקעה קניינית השטח בבעלות של מי?
אלי לוי : תוכנית 3501 קבעה שהשטח הוא הוא ציבורי. בשלב הראשון של ההפקעה רוכשים לצורכי ציבורי (5,7) ורושמים הערה שהעיריה מפקיעה. שלב שני אני מוציא מכתבים למחזיקים ואם יש מחלוקות מגיעים איתם להסכמים. אם יש למחזיקים התנגדויות ו/או תביעות אנחנו מפעילים את סעיף 8 ואם הויכוח הוא כספי מפעילים סעיף 9 לתביעה בבימ"ש. אנחנו רוצים לפתור את הבעיה הכספית והקניינית. מלי פולישוק : כתוב בדריפט במצב התכנוני הקיים "השטח להפקעה מיועד לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים" הבקשה היא גם לשב"צ האם זו טעות שלא כתוב שב"צ?
אלי לוי : מדובר בשב"צ.
מלי פולישוק : אני מציעה לתקן שיהיה כתוב גם שב"צ.
אלי לוי : נתקן

החלטה :

להפקיע חלק מחלקות 68 ו-69 וחלקות 38 ו-51 בשלמות בגוש 6927, חלק מחלקה 13 בגוש 7003, חלק מחלקות 4 ו-6 וחלקות 7 ו-8 בשלמות בגוש 7004 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, ליאור שפירא

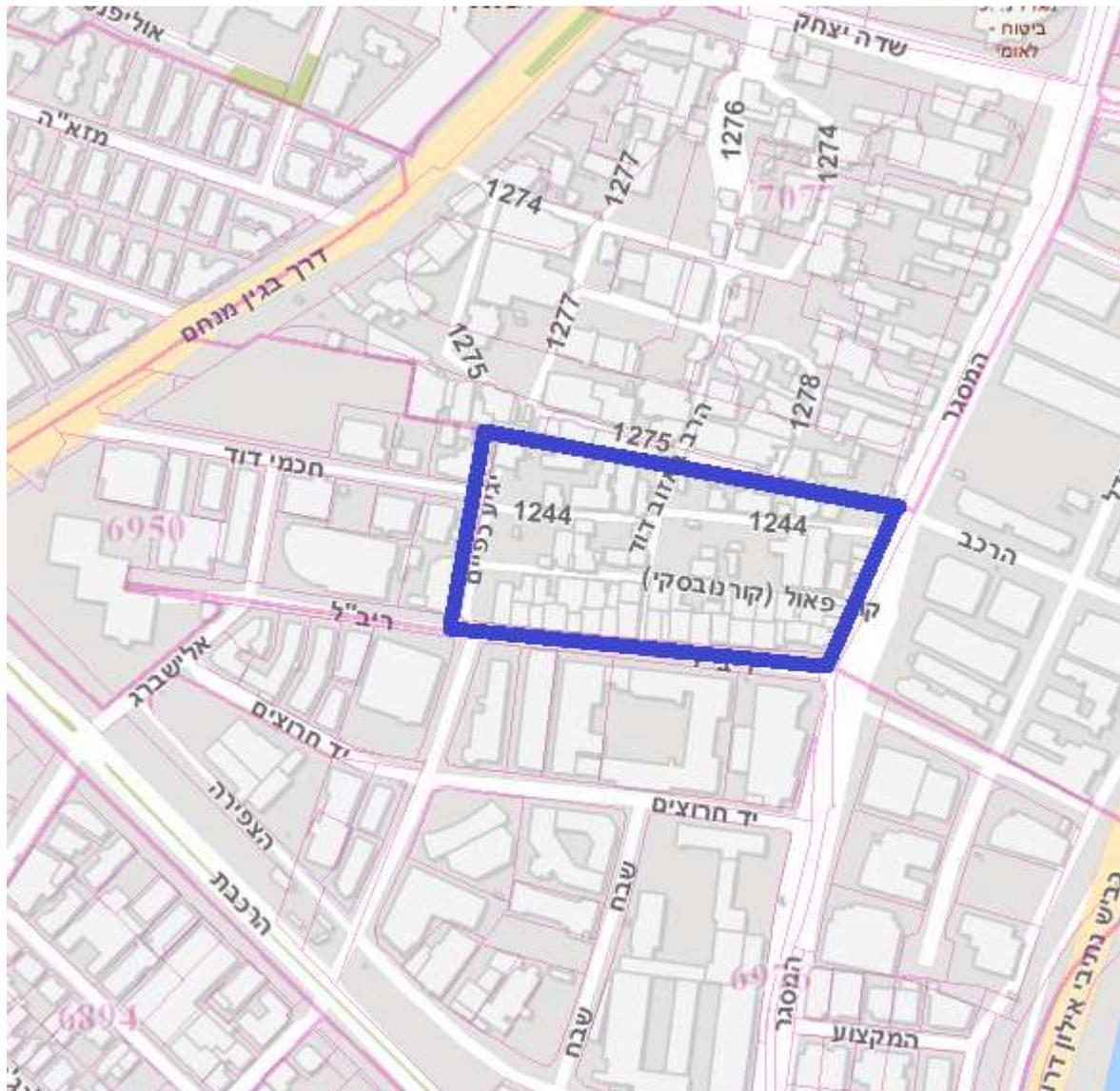
התוכן	מס' החלטה
507-0307306 תא/מק/4511 - שכונת הרכבת - איחוד וחלוקה	20/02/2019
דיון בהתנגדויות (2) - דיווח על הסרת התנגדות והחלטת ועדת ערר	5 - 19-0003

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות לאחר הפקדת תכנית איחוד וחלוקה הכוללת לוח הקצאות וטבלאות איזון שלא בהסכמת בעלים.

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מקומית.

מיקום: בצפון: מרחב יצחק שדה, במזרח: רחוב המסגר, במערב: רחוב יגיע כפים, בדרום: רחוב ריב"ל, בתחום אזור התעסוקה שממערב לנתיבי איילון.



גוש/חלקה: חלקה 25 בגוש 6950. חלק מחלקה 24 בגוש 6950 וחלק מחלקה 6 בגוש 7067

שטח קרקע: 21.515 דונם.

שמאי: אלירס ליפא

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.

מסמכי רקע: טבלת איזון והקצאה.

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב יפו.

מצב השטח בפועל:

חלקה 25 בגוש 6950 היא חלקת מושע מרובת בעלים (כ – 150) ששטחה 20.7 ד' ומהווה את מירב התוכנית. רוב השטח מכוסה בסככות ובמבנים ארעיים בני קומה אחת, המשמשים כמוסכים זעירים, בתי מלאכה, אחסנה ומעט מסחר. לפי נתוני הארנונה בחלקה שימושים עסקיים ו-28 יח"ד בשטח כולל של כ-1700 מ"ר. מערכת הדרכים הקיימת מבוססת על שבילי גישה צרים ומפותלים בין המבנים היות ומערכת הדרכים הסטטוטורית שנקבעה בתכנית E לא מומשה מעולם (לא נעשה הסדר קרקע).

מצב תכנוני קיים:

- תכנית מס' תא/3706/א' שפורסמה למתן תוקף ביום 10.5.2013 קבעה במטרות התכנית:
- שינוי יעוד מאזור תעסוקה ודרכים לעירוני מעורב, דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, ודרך משולבת.
 - ביטול התוויית דרכים שנקבעו בתכניות קודמות וקביעת מערכת דרכים חדשה.
 - קביעת שלושה מגרשי בנייה הניתנים למימוש עצמאי הכוללים מגדל בחלק הצפוני ומבן נמוך בחלק הדרומי.
 - קביעת שימושים, הוראות בנייה והנחיות לעיצוב אדריכלי לתעסוקה, מסחר, ושטחי ציבור.
 - קביעת זכויות בנייה לתעסוקה ומסחר בהיקף של 92,500 מ"ר ולשטחים לצרכי ציבור בהיקף של 1500 מ"ר.
 - קביעת תנאים להמרת משרדים למגורים/מלונאות.
 - קביעת שטח ממוצע ליחידת דיור יהיה 65 מ"ר עיקרי, ולפחות 20% מהדירות בתחום התכנית, בכל היתר שיוצא, יהיו קטנות (עד 80 מ"ר, כולל ממ"ד), כאשר גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-50 מ"ר שטח עיקרי.
 - קביעת הוראות לתפקוד משותף ע"י זיקות הנאה, מעברים מקורים ושטחים פתוחים משותפים. קביעת הוראות לפיתוח שדרה ירוקה ציבורית בלב הפרויקט.

מצב תכנוני מוצע:

הפקדת תכנית איחוד וחלוקה הכוללת לוח הקצאות וטבלאות איזון שלא בהסכמת בעלים. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה על פי סעיף 6.3 שבתכנית הראשית מס' תא/3706/א' "שכונת הרכבת". במסגרת תכנית זו נקבעה ע"י שמאי התכנית חלוקת זכויות הבניה בין המגרשים בהתאם לסה"כ זכויות הבניה שנקבעו בתכנית הראשית תא/3706/א', כך שנשמר האיזון בין הבעלים. בהתאם הוכן לוח הקצאות וטבלת איזון בלא הסכמת בעלים עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

עקרונות לפיהן בוצעו טבלאות ההקצאה והאיזון:

- נשמר איזון החלק היחסי של הבעלים בין המצב הנכנס ובין המצב היוצא כך שאין צורך בתשלומי איזון בין הבעלים.
- נעשה ריכוז זכויות בעלים מתוך שאיפה להפריד שותפויות בעלים ולשמור על בקשות לריכוז קבוצות הבעלים ככל האפשר.
- ניתנו מקדמי התאמה לשווים של חלקות ומגרשים לצורך קביעת שווי יחסי במצב הקיים והמוצע.



תאריך: כ"ד אלול תשע"ה
08 ספט 2015

אסמכתא יוצא: 2015-000246

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
גילה אורון

בגין מנחם 125
תל-אביב - יפו 67012
א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)
שם התכנית	מספר התכנית	
שכונת הרכבת - איחוד וחלוקה	4511/מק/תא	
מגיש התכנית	הוועדה המקומית תל אביב יפו	
עורך התכנית	אדרי' שדד גבולי	
507-0309300		
זיהוי הרשות והוועדה		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא היסמכה)	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת		
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input type="checkbox"/> יש	<input checked="" type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		
(ג)		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בחיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללנית	מהות הסעיף בחוק או החוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
איחוד וחלוקה ללא חסממה	מ62 (א) סעיף קטן 1	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא חסממה לפי סימן 1 בפרק ג.



שדי בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלמון: 5217162 - 03, פקס: 5216815 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: כ"ד אלול תשע"ה
08 ספט 2015

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2015-000246

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקותי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052087013		18/10/15
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2439976-9		18.10.15

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



שדי בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 5217162 - 03, פקס: 5216815 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

חו"ד הצוות ותחום מקרקעין :

ממליצים להפקיד התכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

בישיבתה מספר 0019-15ב' מיום 04/11/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אדר' לריסה קאופמן מ"מ מהנדס העיר

מפאת חוסר זמן הנושא ירד מסדר היום.

משתתפים:

נתן אל נתן, שמואל גפן, מיטל להבי, יהודה המאירי, אופירה יוחנן וולק וראובן לדיאנסקי,

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

בישיבתה מספר 0020-15ב' מיום 18/11/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עידן האוז : מציג את עיקרי התוכנית ומדגיש שמדובר בתוכנית שמטרתה הינה איחוד חלוקה בלבד. אורלי הראל : התוכנית הראשית הינה תוכנית מאושרת כחלק מהחייב בתוכנית הראשית ומרצון לעודד את מימוש התוכנית לקחה על עצמה הועדה המקומית לטפל בנושא של איחוד וחלוקה.

הועדה החליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, אסף זמיר, אלון סולר ויהודה המאירי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7212 בעמוד 3768 בתאריך 24/02/2016

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

28/01/2016 The Marker

28/01/2016 העיר

28/01/2016 ישראל היום

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 7 התנגדויות לתכנית:

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | אלי לוי-מנהל אגף נכסי העירייה | רחוב אבן גבירול 69 תל אביב 64162 |
| 2 | אסתר יוספסון (וינברג) | רחוב יותם 8 הרצליה 4670126 |
| 3 | בניאן סיטי בע"מ- אייל בניאן | אליהו חכים 8 תל אביב – יפו |
| 4 | דפנה בלומנטל | רחוב אחימאיר אבא 6 תל אביב - יפו 6912606 |
| 5 | מלכה גרוסברגר ע"י עו"ד נירה גראפי-מלכין רחוב ברקוביץ 4- מגדל המוזיאון תל אביב - יפו 6423806 | |
| 6 | כשר פסטס שולמית | רחוב ההגנה 1 הרצליה 4632561 |
| 7 | יואב אליהו ע"י עו"ד משה רז-כהן | רחוב הוברמן 24 תל אביב 6407516 |

להלן פרוט ההתנגדויות:

שם מתנגד	טענה	מענה	המלצה
אלי לוי מנהל אגף נכסי העירייה עיריית ת"א- יפו	במסגרת התכנית לא נקבעו בהוראות האיחוד והחלוקה סעיף רישום השטחים הציבוריים ע"ש העיריה. <ul style="list-style-type: none"> יש להוסיף סעיף "רישום שטחים ציבוריים ע"ש העיריה במסגרת רישום החלוקה החדשה". 	התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה, לאור האמור השטחים הציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים, יירשמו ע"ש העיריה במסגרת רישום החלוקה החדשה.	לקבל את ההתנגדות
	התכנית המשנית אינה קובעת הוראות בדבר פינוי שטחים ציבוריים כפי המפורט בתכנית הראשית. 1. להוסיף סעיף פינוי שטחים. 2. להוסיף לתכנית נספח שלביות ביצוע ופינויים.	סעיף 1.6 בתכנית האיחוד והחלוקה קובע כי התכנית כפופה לתכנית הראשית ומכיוון שכך, כל התנאים להיתר הקבועים בה חלים על תכנית האיחוד והחלוקה. סעיף 6.9 (ב) בתכנית הראשית, מתאר את אותם שטחים אותם השטחים לצרכי ציבור אותם על מבקש הבקשה לכלול בבקשה להיתר. סעיף 6.9 (ג) קובע כי תנאי להיתר	לדחות את ההתנגדות.

	בניה יהיה הריסת כל המבנים שבתחום הבקשה להיתר.		
לדחות את ההתנגדות.	ראה מענה לסעיף 2.	<p>התכנית הראשית בלבד קובעת תנאים למתן היתר בניה אל לא קובעת בתנאים להיתר בדבר ביצוע הפינויים.</p> <p>יש להוסיף לתכנית המשנית סעיף תנאים למתן היתר בניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> כל התנאים לפי התכנית הראשית. הוועדה המקומית תוציא היתר בנייה לבניין רק לאחר שהוכח לוועדה המקומית כי בוצעו או יבוצעו להנחת דעתה כל הפינויים בתחום המגרש. 	
לדחות את ההתנגדות.	<p>סעיף 1.6 בתכנית האיחוד והחלוקה קובע כי התכנית כפופה לתכנית הראשית ומכיוון שכך, כל התנאים להיתר הקבועים בה חלים על תכנית האיחוד והחלוקה.</p> <p>סעיף 6.12 בתכנית הראשית קובע תנאים למתן היתר אכלוס הכולל רישום השטחים הציבוריים בלשכת רשם המקרקעין.</p>	<p>התכנית הראשית בלבד קובעת תנאים למתן היתר אכלוס אל לא קובעת הוראות בדבר רישום השטחים הציבוריים.</p> <p>יש להוסיף בתכנית סעיף תנאים לאכלוס:</p> <ul style="list-style-type: none"> כל התנאים להיתר לפי התכנית הראשית. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העיריה. 	

שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
2. אסתר יוספסון (וינברג) בשם וינברג מאיר יצחק וינברג משה יעקב וארץ קדושה איטה(וינברג)	1. אנחנו 4 אחים שלא הוקצנו למגרש אחד מבקשים להכלל באותו מגרש.	1. שמאי התוכנית בדק ותקן את ההקצאה לכל 4 האחים באותו מגרש.	1. לקבל את ההתנגדות.
3. בניאן סיטי בע"מ- אייל בניאן	1. טבלת ההקצאות לא מביאה בחשבון התאגדות כפי שבקשנו מספר בעלי זכויות שונים בבקשה להכלל במגרש אחד. 2. נוכח מצוקת הדיור ותיקוני	1. לדברי שמאי התכנית לא התקבלה רשימה של מבקשים להתאגד אלא רק דרישה כללית ולא הומצא לו כל תצהיר של אייל בניאן. 2. אין אפשרות לתוספת	1. לדחות את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות.

	<p>זכויות במסגרת תכנית זו שכל מטרתה הינה איחוד וחלוקה בלבד ושמירת הזכויות הקיימות בתכנית הראשית 3706א'</p>	<p>החקיקה היה מקום לשקול תוספת זכויות על מנת ליצור תמרוץ כלכלי וכדאיות למימוש הבניה.</p>	
<p>1. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. בבדיקת שמאי התכנית המתנגדת שאינה בעלים רשום בתכנית רכשה את הנכס לפני כשנה, לטענתה שיפצה אותו בהשקעה ניכרת, אין אפשרות להכיר בנסיבות העניין בשיפוץ בעת שהיה ברור לה שקיימת תביעה חדשה.</p>	<p>1. מבקשת עדכון זכויותיה בלוח ההקצאות לטענתה שווי מצב נכנס טוב ממצב יוצא</p>	<p>4. דפנה בלומנטל</p>
<p>1. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. ההקצאה במגרש 2 הינה הקצאה בכל המגרש שכוללת את כל הזכויות הנכללות בו אין אפשרות להקצות חלק בייעוד מסוים בלבד או כל חלק ספציפי במגרש</p>	<p>1. זכויות המתנגדת הוקצו במגרש 2 יחד עם עיריית תל אביב ולכן אבקש לקבל הקצאה במגורים ולא מסחר</p>	<p>5. מלכה גרוסברגר ע"י עו"ד נירה גראפי-מלכין</p>
<p>1. לקבל את ההתנגדות</p>	<p>1. שמאי התוכנית בדק ותקן את ההקצאה לכל בני משפחת כשר באותו מגרש.</p>	<p>1. אנו בני משפחה אחת מבקשים הקצאה במגרש אחד.</p>	<p>6. כשר פסטס שולמית</p>
<p>1. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. שמאי התוכנית פעל על פי תקן 15, תקן 15 מתיר במקרים חריגים שלא לגלם את תרומת המבנים לשווי המגרש, במקרה הנדון מאחר ושווי הנכס במצבו התכנוני החדש כמפורט במענה השמאי עולה בצורה משמעותית על שווי הנכס במצבו הקודם אשר חושב ע"י שמאי המתנגדים, המשמעות של קבלת ההתנגדות הינה עיכוב התוכנית הצפוי להימשך שנים רבות, בכך זכויות כלל הבעלים ובכלל זאת המתנגדים .</p>	<p>1. המתנגד הינו בעלים המחזיק במבנים מסוימים בחלקה 25 ומבקש התחשבות בשווי המבנים לחלקו היחסי בטבלה או לחילופין לקחת את שווי תרומת המבנים בהתאם לתקן 15 השמאי</p>	<p>7. יואב אליהו ע"י עו"ד משה רז-כהן</p>

<p>2. לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p>	<p>2. מתברר שלמתנגד אין ייפוי כח לפעול בשם הרשימה שהוגשה, מרבית המבקשים צורפו למתחם 2 המבוקש, חלקם בניגוד לרצונם, 4 הגישו תצהירים על פיהם הם מתנגדים לצרוף המבוקש לפיכך לא צורפו, 3 אחרים לא היה ניתן יותר לצרפם מאחר והדבר היה פוגע באיזון התוכנית (במילא אין יפויי כח לצרופם).</p>	<p>2. המתנגד מבקש לרכז את זכויותיו ואת זכויות בעלים נוספים בתכנית כקבוצה מרוכזת במגרש אחד שיהיה קרוב ככל האפשר למיקומו ומבקש בהתאם את מגרש 2 בתכנית. כמו כן מבקש להפריד את קבוצת הבעלים מבעל זכויות בשם משה אלדן.</p>	
-----------------------------------	--	---	--

חו"ד הצוות:

לקבל ההתנגדויות בחלקן כמפורט במענה בדריפת לעיל ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0016-16' מיום 29/06/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אהרון מדואל מ"מ יו"ר
יהודה המאירי לא השתתף בדיון בשל חשש ניגוד עניינים

מהלך הדיון:

דני ארצי: מציג בקצרה את התוכנית.

דיון בהתנגדויות

אלי לוי בשם מח' נכסים: ישנם 3 סוגיות בהתנגדות: 1. בתוכנית המשנית אני מבקש להוסיף סעיף לרישום שטחים ציבורים ע"ש העיריה.
2. בתוכנית הראשית יש נספח של שלביות לביצוע הפינויים אנחנו מבקשים להכיל את כל ההוראות של התוכנית הראשית לתוכנית המשנית שכרגע לא קיימים בה.
3. נושא הפינויים - לא נקבעו תנאים להוצאת היתר. יש לעמוד בתנאים מסוימים לגבי הוצאת היתרים ויש לעמוד על כך שסעיף 6.13 ג' בתוכנית הראשית יהיה בתוכנית המשנית.
3. לוח האיחוד והחלוקה - השטחים הציבוריים הבנויים נכנסים ללוח ההקצאות ובמצב הקיים הנושא לא מופיע בתוכנית ולכן אנחנו מבקשים להכניס תיקון שהשטחים הציבוריים הבנויים יכנסו ללוח ההקצאות.

אסתר יוספסון: ההתנגדות היא טכנית, אנחנו 4 אחים כאשר 3 רשומים במתחם אחד ומרשתי רשומה במתחם אחר אנחנו מבקשים לאחד את כולם.
אהרון מדואל: ההתנגדות התקבלה.

עו"ד שוהם קרן בשם אייל בניאן: הבאנו תצהירים מ4 בעלי קרקע שהצהירו שהם לא מעוניינים להיות בקבוצה אחת עם בעלים אחרים ולמען הסדר הטוב הגשנו זאת לוועדה. הועדה לא צריכה להתחשב בפולשים ומחזיקים שלא כדיון ויש מספר לא מבוטל של פולשים. לפי תקן 15 ולפי אופן טבלאות איזון, ידוע כי לא מתחשבים במחזיקים ופולשים אלא להיפך הבעלים החוקיים מקבלים ערך במצב היוצא יותר גבוה שהם מתבקשים לבצע פינויים.

אהרון מדואל: מבחינה שוויונית בעלי הקרקע יש להם את הזכות. התנגדות של עו"ד רז - מבליט את הענין שהם בעלים רשומים והם מחזיקים עוד שטחים שאינם רשומים על שמם ואנחנו מתנגדים לשוויום מבניים ולפולשים בכלל.

דפנה בלומנטל: מצטרפת להתנגדות. התוכנית החדשה פוגעת בשווי של הדירה שלי שברוטשילד ולכן אני מתנגדת לתוכנית, אין התייחסות לשווי דירת מגורים שהוא יותר גבוה מאשר מבני העסקים. יש ערך נוסף למבנים ולעדכוני שווים וכדאי שיעשו את העדכונים הללו גם אם הדבר אומר לבטל את התוכנית, אחרת הדבר פוגע בדיירים.

מלכה גרונר ע"י עו"ד מלכין: הבקשה שלנו היא להיות מוקצים עם השטח של העיריה, ולקבל עדיפות למגורים.

כשר פרס שולמית ע"י פסטס אפרים: 400 מ' ששייכים לנו במקום לקחו ופיצלו אותנו ואנחנו מבקשים להיות אחד. אהרון מדואל: ההתנגדות התקבלה.

יואב אליהו ע"י משה רז כהן: המתנגד שלי קבל הקצאה מגרש 2 B 21A שיש בו דרך ציבורית. מגרשים אלו מבותרים באמצע שלהם בדרך ציבורית ולטעמנו היה ראוי להפריד וליצור שני מגרשים נפרדים וכנראה שהדבר בלתי אפשרי מבחינה רישומית. תוכנית כזו היתה צריך להירשם כ-3 חלקות. 2 חלקות פרטיות וחלקה ציבורית אחת. היתרון בהפרדה תהיה אפשרות להפחית במושה. אנחנו מבקשים ריכוז A2 ושהיתרי הבניה הם מופרדים, אפשר לראות זאת כחלקת רישום נפרדת. מאז שהגשנו את ההתנגדות נרכשו עוד שטחים נוספים במהלך הזמן האחרון ואנחנו רוצים להוסיף אותם לשטחים של המתנגד. לירון רותם: יש אפשרות להוסיף תוספת להתנגדות.

עו"ד רז כהן: הכרה בשווי מבנים. תקן 15 למעשה יש טענה שסותר את החוק. החוק אומר שווי קרקע גם שווים מבנים ובא תקן 15 ועושה פשרה ואומר נקח רק את המבנים ונקצה זכויות בניה רק כנגד המבנים בלי חלק ההשבחה של התוכנית.

אהרון מדואל: כלומר אתה רוצה הקצאה יחסית בזכויות לגודל למבנה ולא הקצאה אבסולוטית לגודל המבנה.

עו"ד כהן: אם סוטים מתקן 15 לכיוון הכרה כולל השבחה, לכן אני מבקש שלא יוותרו על שווי מבנים. יש במגרש פעילות עסקית ענפה מרשי קנה עוד מבנים באזור.

ארז כהן: אנחנו מבקשים ריכוז A 2 כי המתנגד מחזיק בפועל והוא יושב במקום. סטיה מתקן 15 מותרת, החריגה צריכה להירשם ובמקרה שלנו יש לו 5 עסקים 4 בתי מגורים וחניונים וחלק מהפעילות קבלה אישור מרישוי עסקים של עיריית ת"א. ולכן לא סביר להגיד שהבעלים שווים למחזיק שאין לא פעילות בנכס.

אריה קמיל ממשרד קמיל טרשנסקי: השאלה מה השווי של הקרקע למבונה, שווי המקרקעין במצב הקודם גבוה יותר מאשר המחוברים אליו. אם נכניס לכל אחד את השיפורים שכל מחזיק הכניס לא נוציא את התוכנית לפועל.

דני ארצי: תקן 15 מאוד ברור השטחים לא נלקחים בחשבון והשמאי בדק את הנושא וקבע שאין תרומה תמורת המבנים. מלבד זאת לא נעשה בדיקות במקום מה שייך למי מאחד והמקום מאוד מסובך שיש שם מבנים ופחונים וכו'.

בתשובה לעו"ד רז כהן התוכנית מבטאת את 3706א התוכנית הראשית שיש שם 3 מתחמים שאין אפשרות להפרידם. במגרש 2 שהדרך עוברת באמצע עדין הם מקבלים את מגרש A2 ו-B2 וברגע שעוברת דרך באמצע אין אפשרות לבצע איחוד. אבל תוכנית האיחוד והחלוקה מבטאת את מה שנקבע בתוכנית הראשית והבעלים יקבלו זכויות גם בשניהם והתכנון של כל המגרש יצא כאחד.

אלי ליפא - שמאי:

יוספסון: קבלנו את ההתנגדות

בניאן – ההתנגדות נדחתה

דפנה בלומנטל- שיפצה את הדירה לאחרונה אחרי אישור התוכנית – ההתנגדות נדחתה מלכה גרוסברג- לדחות את ההתנגדות.

פסטס: התקבלה ההתנגדות.

התנגדות של עו"ד רז כהן: בקשה לגלם את תרומת המבנים למצב תכנוני קודם אין התכנות לבקשה. תקן 15 שהוא מחייב הוא מחריג ואומר שבמקרים מיוחדים שיש לנהוג בשיטה אחרת אם צריך לסטות מהתקן זאת בכפוף להנמקה שתירשם. כאן ברור כי אין התכנות לתוכנית אם נצטרך לקחת חוקר לשם בדיקה האם

הוא פולש או לא או זכות קניינית אחרת, אני מלווה את התוכנית משנות ה-90 ולא יהיה מימון לכך כדי לחקור את הזכויות של כולם, על כן אין אפשרות לקבל את ההתנגדות.

הרשימה של המבקשים שרוצים להצטרף לפי הבקשה של עו"ד רוז כבר שינינו את הרשימה והמשמעות היא להכין טבלאות חדש. לכן אהרון מדואל: אישרנו רק להגיש את ההתנגדות. שמאי אלי ליפא - חלק מהבקשות של קבוצת אליהו קבלנו בחלקן. דני ארצי: חלק מהרשימות קבלנו. אהרון מדואל: לגבי התנגדות אגף נכסים.

לריסה קאופמן: א. רישום שטחים ציבורים- ההתנגדות התקבלה. ב. להוסיף סעיף פינני שטחים, התוכנית הזו מסתמכת על התוכנית הראשית על כל הוראות התוכנית.

עו"ד משה רוז כהן: צריך להיות כאן 106ב'. דני ארצי: פרסום 106ב' לא יבוצע במקרה הזה. החלקים של המחזיקים לא יפגעו, הנושא נבדק לעומק ע"י השמאי.

דיון פנימי: אהרון מדואל: (פונה לשמאי אלי ליפא) האם אין ניגוד אינטרסים לגביך מאחר ואביך היה השמאי בתחילת שנות ה-90 של משפחת אליהו. שמאי ליפא: בשנות ה-90 האבא שלהם היה לקוח שלנו, אך לי אין שום קשר למשפחה.

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם לחו"ד צוות לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, מיכאל גיציץ.

עדכון הועדה - דיווח

לאחר שועדת המשנה לתכנון ובניה החליטה לתת תוקף לתכנית, הוגש ערר לועדת ערר המחוזית תל אביב שבהחלטתה דחתה את הערר ובכך איפשרה לתת תוקף להחלטת הועדה המקומית.

בבואנו לתת תוקף לתוכנית הבנו שיש צורך לשוב ולדווח לועדה על משלוח מכתבים לפי סעיף 106ב' לחוק.

פנינו לשני המתנגדים שהתנגדותם התקבלה בדיון בהתנגדויות והסברנו להם את המשמעות הנגזרת מכך, בעקבות כך שלחו שני המתנגדים הגב' אסתר (ויינברג) יוספסון ומר אפרים פסטס מכתבים בהם הם מבקשים להסיר את התנגדותם.

התוצאה הינה שאנו חוזרים לתיקון לוח ההקצאות כפי שהופקד כאשר התיקון היחיד שיבוצע הינו עפ"י התנגדות אגף הנכסים של עיריית תל אביב-יפו. ובכך לתת תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0003-19-ב' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דני ארצי: מדווח כי התוכנית הגיע לועדת ערר שדחתה את ההתנגדויות. לפי החלטה זו היה צורך בפרסום של 106 ב'. קבלנו משני מתנגדים הסרת התנגדות שלהם ובעקבות כך אנחנו חוזרים לתיקון הלוח רק עם התנגדות של אגף הנכסים ומבקשים לתת תוקף לתוכנית.

החלטה:

לאחר קבלת הדיווח של הצוות החלטת ועדת ערר ולאחר הסרת ההתנגדות יש לתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, ליאור שפירא

מס' החלטה	התוכן
20/02/2019	תא/תעא/3561(349) - ראול ולנברג 16
6 - 0003-19'ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

מיקום:

מצפון מערב רחוב ראול ולנברג, מדרום מזרח שצ"פ הנחושת, ממזרח רחוב ראול ולנברג 18, ממערב רחוב ראול ולנברג 14

כתובת:

רחוב ראול ולנברג 16 תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6638			349	

שטח התכנית:

3.873 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים, אורבך הלוי אדריכלים מהנדסים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: צור וולף אדריכלי נוף בע"מ
 יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ
 יזם: וולנברג טוורס בע"מ, תדהר אינווסטמנט 2, עפ"מ נאמנויות בעלות: וולנברג טוורס בע"מ

מצב השטח בפועל:

מגרש פנוי שבוצעה בו חפירה ודיפון עפ"י היתר קיים

מצב תכנוני קיים:

3561 – אזור תעסוקה צפוני רמת החייל – תוספת זכויות תמ"א 34 ב/4 – איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום תתל/ג 71 – רכבת קלה במטרופולין תל אביב – הקו הירוק – מקטע צפוני

תא/ 3561 קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע :

בנין משרדים בן 20 קומות כולל קומת קרקע מסחרית בהתאם לתכנית תא/3561 .
 הבנין ממוקם בסמוך לדופן המזרחית של תא השטח, באופן המאפשר ככר כניסה רחבה בחזית רחוב ראול ולנברג
 וכיכר בחזית שצ"פ הנחושת המתוכנן.
 בדופן הדרומית של המגרש מוצע מעבר רחב מלווה בקולונדה בזיקת הנאה לציבור מקשר בין הככרות, ומאפשר כניסה
 למבנה וחיבור רצוף ורחב בין הרחוב לשצ"פ.

טבלת נתונים :

תכנית 3561		נתונים	
		מ"ר	
	16843 מ"ר	מ"ר	שטחים עיקריים
	6389 מ"ר	מ"ר	שטחי שרות
	900 מ"ר		מרפסות גג
	20 + גלריה	קומות	גובה
	85.5 מטר (100 מ' מעל פני הים)	מטר	
	49% (לפי תכנית קומה 1 שכוללת מרפסות וכו')		תכנית המגדל
	100% - ע"פ היתר קיים בפועל		תכנית מרתפים

עיקרי הוראות התכנית

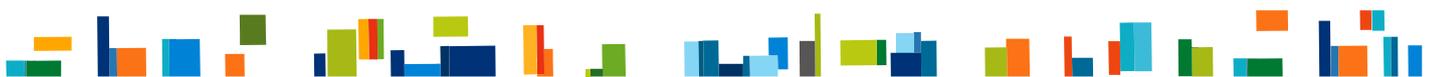
שדרוג המרחב הפתוח במפלס הולכי הרגל
 תוספת שימושי מסחר
 זכויות בניה ע"פ תכנית מאושרת תא/ 3561
 התייחסות לשימוש בתחבורה ציבורית, הולכי רגל ואופניים.

הדמיות המבנים

מבט מכיוון רחוב ראול ולנברג



מבט מכיוון שצ"פ הנחושת



תכנית פיתוח השטח



חצר ציבורית פתוחה בחזית המבנה, עם שימושי מסחר בדופן לרחוב. מעבר ציבורי פתוח בין הרחוב לכיוון שצ"פ הנחושת העתידי- היום השטח משמש כחניון של אחוזות החוף. חזית אחורית – פונה לשצ"פ העתידי - כוללת שימושים מסחריים. נטיעות- עצי צל.

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- גובה המבנה עד 20 קומות, כולל קומת קרקע וקומות טכניות, ועד 100 מטר מעל פני הים ע"פ אישור משרד הביטחון.
- גובה קומה טיפוסית 2.8-4 מ' ברוטו, גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 6 מ' כולל קומה טכנית חלקית לצורך פתרון למערכות מיזוג האוויר.
- גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 4.5 מ' נטו, למעט האזור התפעולי.
- גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3 מ' למעט האזור התפעולי.

קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת תא/3561/0278200-507 "אזור התעסוקה רמת החייל".

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – מעטפת זכוכית בשילוב עם חיפוי אלומיניום. שמשה כפולה ברפלקטיביות מירבית של 17%.
- ב. **מרפסות** - בבנין מרפסת גג בקומה ראשונה על גג קומת הקרקע אשר מתוכננת כגג ירוק המשלב פינות ישיבה וגינון.
- ג. **שילוט**- שילוט בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ד. חזית חמישית

- גג קומת הקרקע הינו גג ירוק צמחיה במשולב עם חומרים יבשים כגון טוף, חלוקי נחל וריצוף/דק עץ. התכנון ישלב ערוגות מוגבהות עד לגובה של 40 ס"מ לאפשר עומק שתילה ופינות ישיבה, תוך חשיבה על נראות הגג מהקומות העליונות.
- מפלס הגגות יתחשב בעומק הדרוש לצורך גינון. עצים יהיו בבתי גידול בנפח של 8 מ"ק לפחות.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון

ה. תאורה אדריכלית

ה. תאורה אדריכלית על פי מדיניות הוועדה המקומית ובאישור אדריכל העיר.



2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. **כניסות המבנים**
- הכניסה לבנין המשרדים תהיה במפלס הרחוב, דרך לובי רחב ידיים מכיוון המעבר הציבורי.
 - אזורי המסחר יהיו בחזית הרחוב, לאורך המעבר הציבורי ובחזית השצ"פ.
 - הכניסה לחניון הינה לאורך הדופן המזרחית, בצמוד לרמפה לרכב קיימת בבניין הגובל.
- ב. **קומת הקרקע**
- קומת הקרקע מסחרית, וכוללת לובי כניסה לבנין המשרדים.

2.4 נגישות

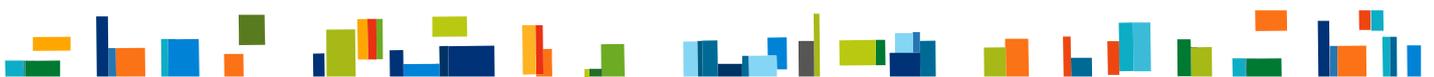
תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 תנועה וחניה

- פתרון החניה יינתן במסגרת שלושה מרתפים תת קרקעיים לרבות פתרון לרכבים תפעוליים, אשפה ורכב דו גלגלי.
- 283 מקומות חניה (לא כולל חניה תפעולית) בהתאם להיות קיים.
- תכנון החניון יאפשר כניסה ממפלס החניה הראשון (חניון 1-) אל המגרש הצמוד מדרום ברחוב ראול ולנברג 14, כמסומן בתכנית.
- אזור חניה לאופניים יוקצה בחניון בקרבת הגרעין.
 - בקומת הקרקע, בתחום רחבת הכניסה, יוקצו מספר מקומות חניה לאופנועי שליחים.
 - עם השלמת ביצוע קו הרכבת הקלה, היזם ישקול המרת חניות לשימושים אלטרנטיביים, וכבר בשלב התכנון, יבוצעו הכנות מתאימות בתחום המערכות ובתחומים נוספים, על מנת לאפשר הסבה עתידית.

2.6 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- ב. **מערכות מיזוג אוויר** - מערכות מיזוג האוויר ממוקמות על הגג. מתוכננת מערכת לאיגום מי עיבוי מזגנים לשימוש חוזר.
- ג. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** - פירי כניסת אוויר לחניונים ישולבו בפיתוח. מפוחי אוורור ופינוי עשן יותקנו בגלריה טכנית בקומת המסחר. פליטת האוויר תיעשה לכיוון איזור רמפת הגישה, באמצעות תריסים/רפפות על גבי החזית בגובה שלא יפחת מ-5 מ' פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד לגג המבנה. פיר פליטת אגוז מחדר הגנרטור יעלה לגג.
- ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - תתוכנן הפרדת פסולת יבש/רטוב וכן חדר לאצירת חומרי מיחזור.
- ה. **הנחיות אקוסטיות** - קביעת הוראות ספציפיות להגדרת הרכיבים והאמצעים האקוסטיים למניעת מטרדי רעש לדיירי הבניין וכן למבנים בסביבה, בפעולת המערכות המכאניות בהתאם לדרישות החוק, וכן הגדרת אלמנטי החזית והחלונות כדי להעניק בידוד נאות מהרעש השורר בסביבת הפרויקט.
- מערכות מכאניות במרתפים** - חדר גנרטור ומפוחי אוורור יוגבלו לרמות רעש מוגדרות ויכללו אמצעי השתקה, כגון משתיקי קול, מעטפות מבודדות, רכיבי בקרה חשמליים לויסות המהירות והרעש המופק וכן אמצעי ריסון למניעת העברת רעידות למבנה.
- מערכות על הגג** - מקררי מים, יט"אות, מפוחים, גנרטור (דיירים) – יוגבלו לרמות רעש מוגדרות ויכללו אמצעי השתק וקירות מיסוך היקפיים להפחתת הרעש לסביבה ולמבנים הסמוכים.
- בידוד החזית** - יוגדרו אלמנטי הבנייה בחזית וכן מערכות האלומיניום והרכב הזיגוג לכדי הפחתת הרעש הסביבתי, שעיקרו התחבורה בראול ולנברג, אל חללי המבנה.



1. **כיבוי אש** - רחבת כיבוי אש ממוקמת בחזית הבנין.
בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי 3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום השטח שבין קו המגרש לקו הבנין הקדמי, ובין קו המגרש לקו הבניין לאורך החזית המערבית כמסומן בתכנית
- בתחום שטח זה יתאפשר מעבר תשתיות לחיבור המבנה לתשתיות העירוניות.
- תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה הגשת התחייבות לעירייה בדבר חתימה על הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים עם עיריית תל אביב.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר** - בשל היתר בניה קיים לחניונים, אין עמידה ב-15% חלחול טבעי. פתרון החלחול הניתן במגרש הוא של בור איגום והשהייה מעל קידוח החדרה אליו נאספים מי הגגות וחלק מהנגר העילי בפיתוח, בהתאם לדו"ח ההידרולוג.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** - עומק שתילה מינימלי של 1.5 מ'.
 - בתי הגידול בחזית הרחוב מעל 20 מ"ק, באזורים הפנימיים בתי הגידול 12 מ"ק לעץ, כמצוין בהנחיות התכנית בסעיף 6.9.1.3
 - העצעים שינתעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום נטיעתם.
 -
 - עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
 - ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
 - באזורים הפנימיים בסמוך לקולונדה, מתוכנן שילוב של ערוגות ופתחי נטיעה במפלס הריצוף. בית הגידול רציף מתחת לפני הפיתוח, ומאפשר נפח מינמלי של 12 מ"ק לעץ.
 - זיקת ההנאה המתוכננת היא ברצף מפלסי עם המדרכה והשצ"פ.

4. מאפייני בניה ירוקה וקיימות

א. דו"ח רוחות

מבדיקת הרוחות המצורפת לנספח הבנייה הירוקה וקיימות עולה כי לא צפויות חריגות מהקריטריון הנדרש עבור מהירויות רוח "לא נוחות" ומהקריטריון הנדרש לבטיחות ולפיכך לא נדרשים אמצעים למיתון רוחות בשטח התכנית.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

דו"ח הצללות הוכן לפי תא 90831 הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור. תוספת אמצעי הצללה שיפרה באופן משמעותי את כיסוי הצל סביב שני מוקדי השהות בישיבה המצויים בחזית הבניין.
הצל במרחב המרוצף תקין גם במצב טרם הוספת אמצעי הצללה.
עצים וצמחייה הממוקמים במדרכה הדרום-מערבית צפויים לקבל חשיפה מופחתת לשמש ישירה. יש לשקול את סוג והיקף הצמחייה המתאים באזור זה בשלב התכנון המפורט היות ואזור זה עומד בקריטריון הצללה גם בטרם הוספת העצים.

ג. חסכון במים

מי עיבוי ממערכת המיזוג יועברו להשקיית הגינון ולהדחת אסלות במבנה.
לצורך כך יתוכנן מאגר וצנרת ייעודיים למי העיבוי בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשימוש במים נאספים.

ד. דו"ח תרמי עקרוני

המבנה יעמוד בתקן ת"י 1045 בידוד תרמי של בניינים חלק 3 – משרדים.



ה. ריצופים

הפחתת תופעת "אי החום העירוני" תתאפשר באמצעות נטיעת עצים ושילוב חיפוי בגוון בהיר בתכנית הפיתוח.

ו. הפרויקט יעמוד בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע לנושא זה.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי.

בישיבתה מספר 0003-19' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

אורית ברנדר: התוכנית התקפה תא/3561 מאפשרת תוספת זכויות בתנאי טיפול במרחב הציבורי. ומבוקש לאשר את תוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.

מוטי כסיף: מציג את התוכנית

ליאור שפירא: מי הבעלים?

הראלה אברהם אוזן: בנוגע לניגוד העניינים אם חברי הועדה כאן לא מכירים את החברה הרשומה אז אתם לא מכירים זה לא מעניינכם. אם מישוהו פנה אליכם מחברה שמופיעה כבעלים מן הראוי שאתם כן תיידעו את המחלקה המשפטית. חברי הועדה אינם אמורים לבדוק מי עומד מאחורי כל חברה או בעלים בכל תוכנית. מצופה מחברי הועדה להפעיל הגיון. אם לא ידעתם בזמן אמת אז לא ידעתם.

אופירה יוחנן וולק: יש אפשרות לעשות גני ילדים באזור?

אורית ברנדר: נעשתה בדיקה על ידי היחידה לתכנון האסטרטגית אין דרישה לגני ילדים במבנה זה. במגרשים מעורבים, בתחום אזור התעסוקה- ולא על רח' וולנברג יהיו שטחים חומים לצורכי ציבורי וחלק לגני ילדים.

ראובן לדיאנסקי: הגובה מהקרקע עד למעלה 85 מ'. כלומר גבוה מבנין מגורים רגיל כ-10-15 מ'. הבנין וצורתו שונה ולא מתאים לצד הבניינים שלצידו.

מה"ע עודד גבולי: מסביר את הקווים האדריכליים לגבי הבנין, כולל העובדה כי בפרויקט הגובל, תקודם תוספת קומות

ראובן לדיאנסקי: הויכוח הוא לא הגובה, הבנין כפי שהוא מוצג הוא לא לטעמי.

רועי אלקבץ: יש בנין שונה בעיצובו גם על איילון הוא נראה חדשני וחרג וגם פה הבנין הזה חריג לטעמי. אופירה יוחנן וולק: הבנין שונה ומיוחד

החלטה:

לאשר את תוכנית העיצוב ע"פ חו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, רועי אלקבץ



התוכן	מס' החלטה
3900/מק/תא/507-0416008 - מרחב הסוללים דיון בהתנגדויות	20/02/2019 7 - 19-0003

מסמכי רקע:

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 10 מתאריך 2.2.2011 (רצ"ב)
החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 8 מתאריך 4.5.2011 (רצ"ב)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית תל-אביב - יפו

מיקום: צפון: דרך השלום. דרום: המשך רחוב תובל. מזרח: שד' ההשכלה. מערב: רח' הסוללים

כתובת: דרך השלום 12,14, הסוללים 5, 3א, 3, 1 שכונת ביצרון



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094				71, 97, 109

שטח התכנית: 23,668 מ"ר

מתכנן: יסקי מור סיוון- אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: חברה כלכלית לירושלים בע"מ

בעלות: בעלים - עיריית תל-אביב יפו
חברה כלכלית לירושלים בע"מ בחכירה מעיריית תל-אביב יפו

מצב השטח בפועל: מחסנים ומבנים ישנים.

מדיניות קיימת:
מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 3255 ב' – ביצרון
יעוד קיים: מגרש מיוחד (מעורב למגורים ולתעסוקה), שפ"פ, שצ"פ, דרך
שטח התכנון: 23,666 מ"ר
זכויות בניה
תעסוקה: זכויות: 51,770 מ"ר שטח עיקרי, שטחי שירות עד 40% מסך השטחים העיקריים. בינוי: שני מגדלים על דרך השלום בגובה 37/28 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 130 מ' גובה יחסי. סה"כ 39/30 קומות.
מגורים: זכויות: 27,500 מ"ר שטח עיקרי, שטחי שירות עד 30% מסך השטחים העיקריים ובנוסף ממ"דים. מרפסות ע"פ החוק.
בינוי: שני מבנים לאורך שד' ההשכלה בגובה 9 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת כניסה גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 45 מ' גובה יחסי (11 קומות). שני מבנים על רחוב הסוללים בגובה 25 מ'. קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה בגובה 100 מ' יחסי.
שטחי ציבור: מס' יח"ד: מינימום 250 יח"ד, שטח ממוצע לדירה 110 מ"ר. סה"כ 1,600 מ"ר עיקרי, 640 מ"ר שירות.
השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות צמודות.
שטחים פתוחים: ע"פ הנחיות התכנית הראשית, יפותחו השטחים כחלק רציף של המרחב הציבורי ללא גדרות והפרשי מפלס, ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון:

תכנון מפורט של מתחם איווקו הכולל הקמת מגדלי תעסוקה ומגורים עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע ומבנה ציבורי, על-ידי:

- א. מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על-פי תכנית מאושרת מס' 3255ב', ובהתאמה לתכנית תא/5000.
- ב. קביעת הוראות בינוי למתחם על-ידי קביעת גובה המבנים, מס' קומות, גודל ממוצע ליח"ד, מיקום והוראות עבור המבנה לשימושים ציבוריים, הכל ע"פ הזכויות שנקבעו בתכנית הראשית.
- ג. הבינוי המוצע שונה מהתכנית הראשית בנושאים הבאים:
 1. תעסוקה- הוספת 6 קומות למגדל המערבי, הפחת קומה אחת במגדל המערבי. מיקומם ללא שינוי.
 2. מגורים- בתכנית המאושרת 2 מבנים לאורך שד' ההשכלה- 11 קומות ו-2 מבנים על רחוב הסוללים בני 27 קומות. מוצע 2 מגדלי מגורים בגובה של 35 קומות לאורך רחוב הסוללים מעל קומת מסחר המלווה את הרחוב.
 3. התייחסות לשד' ההשכלה-
 - יצרת כיכר פתוחה לשדרה במקום שטח פתוח בלב הפרויקט.
 - מבנה ציבור בן 4 קומות במקום 11 קומות מגורים מתוכננות.
 - ד. (3)קביעה קווי בנין.
 - ה. קביעת זיקת הנאה.

פירוט יעדים/שימושים:
על-פי תכנית מאושרת

זכויות בניה:

שטחי שירות		שטח עיקרי			גודל מגרש	מס' מגרש	יעוד
מתחת לקרקע	מעל הקרקע	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע			
37,570	(40%) 36930	29,500	-	29,500	7,514	101	מגורים
	(40%)640	1,600	-	1,600			מבנה ציבור
		1,500	-	1,500			מסחר
29,230	(40%) 18,908	45,670	-	45,670	5,846	102A	תעסוקה
		1,600	-	1,600			מסחר
14,500	-	-	-	-	2,900		שטח פרטי פתוח
81,300	31,948	79,870	-	79,870	16,260		סה"כ

יח"ד: 360

צפיפות: -

שטח ממוצע ליח"ד: גודל ממוצע לא יפחת מ-80 מ"ר ולא יעלה על 85 מ"ר.

סה"כ יח"ד: 250-360

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מגדל תעסוקה מזרחי-31 קומות (130 מ') מגדל תעסוקה מערבי- 40 קומות (164 מ') 2 מגדלי מגורים- 35 קומות (130 מ').

גובה יחסי: 130 מ', 164 מ' גובה יחסי זה לא כולל גובה של אנטנה

תכסית: 65% משטח המגרש כולל שפיפ

קווי בניין: משתנה

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

1. חיזוק מזרח העיר ומע"ר ביצרון ע"י הוספת שטחי תעסוקה מסחר ומגורים תוך הגדלת אחוזי הבניה וניצול קרבת התחבורה הציבורית: תחנת רכבת השלום, קווי אוטובוס. יצירת שבילי אופניים ופיתוח רחובות היקפיים בהתייחס לגשר ביצרון-יהודית.
2. הקמת מבני מגורים בסמוך לשכונות המגורים הקיימות, תוך חיזוק השירותים העירוניים הנדרשים למגורים אלה.
3. פיתוח מסחר לאורך הרחובות במתחם וקבלת קומת קרקע פעילה.
4. תוספת שטחי ציבור בצמוד לשדרות ההשכלה לשירותים קהילתיים עבור תושבי השכונות הסמוכות.
5. הוספת שטחים פתוחים לרווחת תושבי שכונות המגורים.
6. התכנית מציעה עירוב שימושים שיאפשר ניצול השטחים בשעות היום השונות.
7. התכנית מגדירה שלביות בהתאם לעקרונות:
 - א. קבלת שטחי הציבור כבר בשלב מימוש ראשוני.
 - ב. מימוש שטחי התעסוקה בד בבד עם שימושי המגורים.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. תקן חניה למבנה הציבורי יהיה לפי השימוש ולפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. חניות עבור המבנה הציבורי יהיו קרוב ככל הניתן לשטחי הציבור הבנויים. החניה תהיה תת קרקעית בלבד כולל פריקה וטעינה לכל השימושים, חניה תפעולית ופינוי אשפה.
2. חניון ציבורי בתת הקרקע עד 250 מקומות חניה. תובטח גישה בכל שעות היממה, בתעריפי חניוני אחוזת חוף.
3. זיקות הנאה :
 - א. בשטח זיקת ההנאה לציבור יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה בכל ימות השנה והוא יפותח כמרחב רציף למדרכות ולשטחים הציבוריים הגובלים, פתחי אוורור (למעט בסמיכות למבנה המגורים), ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות או שינויי מפלס בין תחום השפ"פ לתחום המדרכה למעט גידור בתחום מבנה הציבור.
 - ב. ירשמו לטובת הציבור זיקות ההנאה המסומנות בתשריט ו/או כפי שייקבעו בתוכנית העיצוב.
 - ג. בשטחי זיקת ההנאה למעבר רגלי יותר מעבר רכב חירום בלבד.
 - ד. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר בין החניונים, במידת הצורך, ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
 - ה. בשטח זיקת ההנאה למעבר רגלי יובטחו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל. השטח יתוכנן בהתאם לנספח הנופי של תכנית תא/ 3255ב' ובכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו. באזורים בהם יתוכננו הנטיעות יידרשו בתי גידול בנפח שלא יפחת מ 22מ"ק שעומקם לא יפחת מ 1.5 מ' נטו לעץ ממפלס הפיתוח הכללי, ובלבד שבתי הגידול לא יבלטו מעל פני יתר שטחי הפיתוח הצמוד כל זאת בהתאם למדיניות ההצללה שאושרה בוועדה המקומית.

הנחיות עיצוב ובנייה מקיימת:

1. בתכנית הוגדרו יעודים שאינם בעלי אופי פוגעני: תעסוקה, מגורים, מסחר ומבנה ציבור.
2. נוספו שטחים פתוחים שמקשרים את המתחם לשדרות ההשכלה ושומרים על נתיב זרימת האוויר לשכונת ביצרון.
3. שמירת חזית רח' ההשכלה ללא מפגעים ומטרדים סביבתיים כגון: רעש, פונקציות מסחריות וכד'.
4. התכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית בכפוף להוראות תכנית 3255ב' לפי העניין תוך התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, ניהול מי מזגנים ומי נגר, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיו"ב. מסמכי ההגשה יכללו הדמיות וסימולציות בנושאים אלו על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.
5. היבטים של מטרדי רוח יטופלו ע"י נטיעות ובינוי.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

- (1) בשטח התכנית 3.0 דונם של שטח ציבורי פתוח להרחבת שדרות ההשכלה, ו- 2.9 דונם שטח פרטי פתוח וכ- 7.2 דונם של זיקות הנאה.
1. פיתוח השפ"פ יהיה על-פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנית תכלול מצללות ללא מגבלת שטח וקווי בניין, ספסלים, ריהוט רחוב וכל אלמנט עיצובי המשמש את באי הפארק.

- ז. יותרו מצללות עד גבולות המגרש, השטח המקורה יהיה בנוסף לשטחים המותרים.
 ח. הנטיעות יהיו בהתאם לאופי המתחם בתיאום עם גורמי העירייה.
 ט. יותר מעבר תשתיות עירוניות למטרות התחברות המערכת העירונית עם מערכות הבניין.
 (2) מופקע מהמגרש כ- 4.5 דונם לדרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
 (3) 1600 מ"ר עיקרי ו- 640 מ"ר שרות לצרכי ציבור יבנו ע"י היזם ועל חשבונו.

טבלת השוואה:

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
ציבור	מגורים	תעסוקה	ציבור	מגורים	תעסוקה		
7.514			16.260 (כולל 2.9 שפ"פ)			גודל מגרש כולל שפ"פ (בדונם)	
21	386	575	9	169	318	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי)
1,600	+29,500 1,500 למסחר= 31,000	1,600 + 45,670 למסחר= 47,270	1,600	27,500	51,770	מ"ר	
-	-	-	-	-	-	אחוזים	זכויות בניה לקומה (ברוטו)
800	880	1300	-	-	-	מ"ר	
4	35 ק"ק+33+2 ק' טכני	40 ק"ק+38+2 ק' טכני 31 ק"ק+29+2 ק' טכני	-	11 ק"ק+9+טכני 27 ק"ק+25+טכני	32 ק"ק+30+טכני	קומות	גובה (יחסי)
20	130.0	164.0 130.0	-	45 100	130	מטר	
65%			60%			תכסית כולל שפ"פ	
ע"פ התקן בעת הוצאת היתרים			ע"פ התקן בעת הוצאת היתרים			מקומות חניה	

התייעצות עם הציבור:

התקיים שיתוף ציבור בתאריכים 17.3.2010, 17.5.2010 בנוכחות נציגי שכונת ביצרון ורמת ישראל במפגשים הנ"ל הוצגו לתושבים הבינוי אשר מובא בפני הועדה. כמו כן נתקיימו דיונים בוועדה המקומית ופורסמו פרוטוקולים של דיוני הועדה.

עד להפקדת התכנית בפועל מסמכי התכנית יוצגו פעם נוספת בפני תושבי השכונה בתיאום עם מינהל הקהילה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

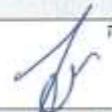
זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0416008	שם התכנית תא/מק/3900- מתחם איווקו	מגיש התכנית החברה הכללית לירושלים בע"מ	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית הינה תכנית מתאר מפורטת בסמכות ועדה מקומית, ע"פ הוראות תכנית תא/3255 להתחדשות אזור תעסוקה בצרון. מטרתה פירוש הרעיון התכנוני שנקבע בתכנית תא/3255 ע"י עיגון תוספת זכויות שקבעה התכנית הראשית למתחם איווקו, קביעת הוראות ביטוי והנחיות ליישום. התכנית מציעה עירוב שימושים שיאפשר ניצול השטחים בשעות היום השונות, פיתוח מסחר לאורך רחובות המתחם ויצירת קומת קרקע פעילה ע"י הגדלת שטחי המגורים וכמות יחיד, הגדלת שטחים פתוחים לרווחת תושבי השכונה, צמצום שטחי התעסוקה והוספת שטחי מסחר.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	902 בנוסח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה בסעיף 5.4) עפ"י הטבלה נדרש מסמך מדיניות	במסגרת הכנת תכנית 3255 המאושרת הוכנו מסמכי מדיניות.
		טבלה 5.4, אזור תכנון 902, מתחם תכנון יאזור מעורב בצרון; בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית תא/3255.ב. במקרה של סתירה יגברו הוראות בדבר זכויות הבניה ע"פ תכנית המפורטת (תא/3255) על הוראות תכנית המתאר.

			קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	
	במסגרת הכנת תכנית 23255 המאושרת הוכנו מסמכי מדיניות.	902 בנספח אזורי ומתחמי התכנון טבלה 5.4 מחייבת התייחסות להכנת מסמך מדיניות	אזור תעסוקה (סעיף 5.2.1)	
		ייעוד רקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. (סעיף 3.4.1)	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. (סעיף 3.4.1) אזורי ייעוד (סעיף 3.1.1 (ז) מוסד ציבורי בהתאם שימושים כלליים.	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+		שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 (סעיף 3.4.1(א)(1)) חזית מסחרית 3.4.1 (א)(2) ו- 3.4.3 (א) מסחר 1, תעסוקה 1	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	מגורים - 29,500 מי"ר, תעסוקה - 45,670 מי"ר מסחר - 1500+ מי"ר 1600 גודל ממוצע לא יפחת מ-80 מי"ר ולא יעלה על 85 מי"ר.	בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3255/ב. בהתאם לתכנית 3255/ב ניתן להמיר 1.5 מי"ר תעסוקה ל 1 מי"ר מגורים. מינימום 250 יחיד בשטח ממוצע ליחיד 110 מי"ר (טבלה 5.4)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+		בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3255/ב. (טבלה 5.4)	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	נספח תשתיות ונספח אקלימי	בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 40 קומות	התאם לנספח העיצוב העירוני: 40 קומות	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
	העדר רלוונטיות נוכח הוראות תכנית 3255א	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) אתר טבע נקודתי (1.4.5) ממוקם במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט. הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית אתר טבע נקודתי ממוקם (1.4.5) במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט.	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים. אתר טבע נקודתי (1.4.5) ממוקם במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט.
	מכוח תכנית 3255, הקצאת 1600 מי"ר (עיקר) בשטח של 1.85 דונם לשימוש ציבורי. והקצאת 2,900 מי"ר שפייפ. בהתאם לחייד היחידה האסטרטגית. לפי סעיפים 4.1.1(ג)(4), 4.1.1(ח)	הקצאת 1600 מי"ר (עיקר) בשטח של 1.85 דונם לשימוש ציבורי. והקצאת 2,900 מי"ר שפייפ בזיקת הסאה. בהתאם לחייד היחיד האסטרטגית.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)	הקצאה לערכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
	מכוח תכנית 3255, הקצאת 1600 מי"ר (עיקר) בשטח של 1.85 דונם לשימוש ציבורי.	סעיף 3.5 - ימבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית 3.5.1 (א) מבני ציבור	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל' מוסד ציבורי עירוני חדש' או בנין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות
+		סעיף 3.6.13 (ב)(2) ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי	לפי תשריט אזורי היעוד: שדרות ההשכלה מסומן ציר ירוק עירוני	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה, קירו מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)

<p>תכניות שביל האופניים בשד' החשכלה תגובות בתחומה מוטמעות בתכנית.</p>	<p>י'שביל אופניים: סעיף 3.8.1(ג) תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל כאמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בתחומה.</p>	<p>לפי נספח התחבורה: שדרות החשכלה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תינונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p>תחבורה</p>
<p>+</p> <p>התקבלה חוות דעת הימדה העירונית לאיכות הסביבה והערותיה הוטמעו בהוראות התוכנית. הבינוי והשימושים המוצעים אינם משנים באופן מהותי את המצב המאושר. (4.4.6)</p>	<p>4.1.4.1(ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים. 4.1.4.1(ה) : תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	
<p>לתשתיות מתחברת</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	

<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)</p> <p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>								
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="459 1153 673 1209"> <p>סעיף</p> </td> <td data-bbox="673 1153 1252 1209"> <p>מהות הסעיף</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 1209 673 1243"> <p>סעיף (א) (19)</p> </td> <td data-bbox="673 1209 1252 1243"> <p>זיקת חנאה</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 1243 673 1276"> <p>סעיף קטן (א) (4)</p> </td> <td data-bbox="673 1243 1252 1276"> <p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 1276 673 1321"> <p>סעיף קטן (א) (5)</p> </td> <td data-bbox="673 1276 1252 1321"> <p>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</p> </td> </tr> </table>	<p>סעיף</p>	<p>מהות הסעיף</p>	<p>סעיף (א) (19)</p>	<p>זיקת חנאה</p>	<p>סעיף קטן (א) (4)</p>	<p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>	<p>סעיף קטן (א) (5)</p>	<p>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</p>
<p>סעיף</p>	<p>מהות הסעיף</p>								
<p>סעיף (א) (19)</p>	<p>זיקת חנאה</p>								
<p>סעיף קטן (א) (4)</p>	<p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>								
<p>סעיף קטן (א) (5)</p>	<p>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</p>								

<p>תצהיר וחתימות</p>			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
<p>מהנדס הוועדה:</p>			
<p>תאריך</p> <p>14.11.17</p>	<p>חתימה</p> 	<p>מספר ת.ז.</p> <p>025747858</p>	<p>שם ושם משפחה</p> <p>ג'סי א"ל כוין</p> <p>עודד גבולי, אדרי</p>
<p>היועץ המשפטי לוועדה:</p>			
<p>תאריך</p> <p>13.11.2017</p>	<p>חתימה</p> 	<p>מספר ת.ז.</p> <p>2438976-9</p>	<p>שם ושם משפחה</p> <p>הדאלה אברהם אוון,</p> <p>ע"ד</p>

17 | ביטס | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. הוספת שטחי מרפסות לשטחים הציבוריים בהתאם להוראות תכנית המתאר, והגדלת תכנית מבנה הציבור מ-800 מ"ר ל-1100 מ"ר, וסך תכנית התכנית ל-65%.
2. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית ועד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור (למעט בצמוד למבנה המגורים), ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים. יש לסמן שטח זיקת הנאה בנספח הבינוי.
3. שטח המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-800 מ"ר במגדלי התעסוקה ו-1,300 מ"ר במסד מגדלי המגורים.
4. המסחר לא יפחת מ-70% מסך אורך החזית לרחובות הסוללים ודרך השלום ובעומק של 5 מ'.
5. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
6. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. גובה הקומה יקבע בתכנית העיצוב ובהתאם למדיניות ובכל מקרה לא יחרוג מגבהים אלו.
7. חניון ציבורי בתת הקרקע עד 250 מקומות חניה. תובטח גישה בכל שעות היממה, בתעריפי חניוני אחוזת חוף, תנאים לתפעול החניון הציבורי ייקבעו מול אגף הנכסים העירוני.
8. תנאים להפקדת התכנית :
 - א. הטמעת הערות מחלקות מדידות וייעודי קרקע.
 - ב. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.
 - ג. הסכם עם אגף נכסים לעניין הקמת שטח ציבורי.
 - ד. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).
9. עד להפקדת התוכנית בפועל מסמכי התוכנית יוצגו פעם נוספת בפני תושבי השכונה בתיאום עם מינהל הקהילה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

בישיבתה מספר 0024-17ב' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

לאורה הופמן שפטלר : תוכנית מרחב תיכנון איווקו – התוכנית בסמכות מקומית. התוכנית כוללת 2 מגדלים תעסוקה 2 מגדלי מגורים מעל קומת מסד מסחרית מבנה ציבור בתא שטח עצמאי. התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר ותואמת לתוכנית תעסוקה בצרון. בשל חוסר הסכמות בין העירייה לבין החוכרים החברה הכלכלית לירושלים התוכנית לא עברה לדיון בועדה המחוזית. כיום לאחר חתימה בין החוכרים לבעלים באה התוכנית לועדה.
רחל פלר : מציגה את התכנית.

מיטל להבי : תוכנית יפה. מה השיקול שבמצב המוצע התכנית היא 65% ובמצב הקיים יש 60% תכנית צריך להיות לכאורה הפוך? מדוע הזיזו את המגדלים? האם נכון להושיב את הכיכר המסחרית על גינה שהיא הופכת לגינה קהילתי ומרכז השכונה? מדוע מבטלים את הרמפה של תובל ולא של שד' ההשכלה? מאחר ושד' ההשכלה הופך להיות לב של השכונה והמקום מתפתח ועמוס? אם ניתן כשמגדירים 250 מקומות חניה ציבורית שתהיה הגדרה בטאבו.
אלי לוי : אבל החניות הללו הם של העירייה.

תשובות

רעננה סמואלוב: תוכנית ביצרון לא קבעה תכסית. התוכנית שלנו הגדירה את כל השטח הפתוח בין כל קירות המבנים והשטח שקבלנו הוא 7 דונם. יש תכסית של תכנית המתאר. עומדת על 60% ומאחר ומבנה הציבור שנמצא במסגרת של המגורים היתה בקשה להגדילו בקשנו בקשה חריגה להגדיל את התכסית מ-65%.

לאורה הופמן שפטל: תוכנית המתאר לא מתייחסת לתכסית באזור מעורב רק באזור תעסוקה. מיטל להבי: אבל 3255.

לאורה הופמן שפטל: היא לא מגדירה תכסית.

שרייבר דגש הנדסה: היו 3 רמפות אחד מהסוללים תובל ושיד' ההשכלה בשל הפחתת מתקן החניה הכמותי אנחנו מסתפקים ב-2 רמפות. הרמפה שהושגה מרח' תובל היא הרמפה הכי בעייתית כי ממוקמת על החזית הצרה של הרח' בין 2 צמתים תובל-הסוללים ותובל-שיד' ההשכלה. בנוסף היא פגעה על הציר הירוק שחוצה בין 2 מגדלי המגורים והרמפה חצתה ועשתה סוג של תעלה ולכן אין צורך ב-3 רמפות. אהרון מדואל: מה הצמצום הכמותי של החניה?

שרייבר: הצמצום היה 1.40 וירד ל-1.20 התקן נשאר על פי הנחיות של עיריית ת"א.

מיקי זיידמן: ההשלכות של כל הפרויקט שנבנה התוכנית הזו בגובה היא חורגת מכל הקו שהוסכם. לפני 20 שנה התוכנית היתה חריגה בגבהים משום שמתייחסת לדרך השלום, ואני מברך את ההסטה מערבה והשינוי בהעמדת המגדלים, ואיך התכסית גדלה. האם מטר ציבורי הוא עיקרי או לא עיקרי האם 1600 הוא עיקרי ועליו חלים שטחי שירות. אני מבקש שלא תפתח מחדש ההסכמות שהגענו אליהם ככל ש-5000 משפיעה עליהם. מדיניות בצרון דובר על שיקוע של 30% ולא ברור מדוע לבטל את השיקוע.

רחל פלר: התכסית בודקת את הקו המקסימלי והאזור המסחרי הוא ממוקסם בקומת הקרקע. דהיינו 60% אומנם העברנו אבל בקומת הקרקע כדי לקבל רצף של חזית מסחרית אנחנו מקבלים את השטח היותר גדול. התוספת היתה רק בגלל מבנה הציבור.

מיטל להבי: אבל גם קודם היה שטח מסחר, אז בעיקרון זה צריך להצטמצם ולא לגדול.

לאורה הופמן שפטל: התכסית עלתה בגלל שבתוכנית המתאר ניתן היה להגדיל את התכסית מבנה הציבור לטובת מרפסות וזה בדיוק 5% שהגדלנו למבנה הציבור.

מיטל להבי: גם במרובע הצהוב היה צריך להיות מרפסות 2 מרובאים הזזתם שמאלה לכן לא יכול להיות שזה גודל.

רחל פלר: זו תוכנית שמראה רק מגמות. אנחנו מקצים שטח מאוד גדול לזיקת הנאה מסביב ונותנים אף יותר מזה. כל התחום שנפתח מה שלא היה פתוח לפני כן,

מיקי זיידמן: למה שלא תחזרו ל-60%.

רחל פלר: כשלוש קומות 4 כתמים שהתכסית שלהם קטנה ורוצים להעביר ל-2 בנינים הגדלת את התכסית שלהם ועלית בגובה. במהות עיקר ההבדל הם כדי לפנות בנינים אחרים ואז רואים שזה יותר גדול מהבנין הקודם. זהו המרחב למבנה הציבורי עם שטח גינון על לפי דרישות הצוות.

מיקי זיידמן: האם נעשה פה ההשפעה של ההצללה?

עודד גבול: אני רוצה שבתוכנית בעמ' 39 וכדאי שזה יהיה נוהל לכל התביעות. אין מתחת לקרקע שטחים עיקריים כדאי שבכל תביעה נכתוב שלא תהיה סטיה נכרת ולא תתפרסם הקלה, ו/או אם רוצים להעביר שטחי שירות במרתף לשטחים עיקריים לא תצטרך להיות הקלה ולא תהיה סטיה ניכרת. זה צריך להיות נוהל קבוע בכל תביעה.

מדואל אהרון: על חשבון השטחים העיקריים.

עודד גבולי: ברור לא נוגעים בשטחים העיקריים. מקובל על מנהל הנכסים/אנשי התכנון/ מנהל אגף רישוי.

דיון פנימי:

עודד גבולי: אני מבקש שחברי הועדה יחליטו על כך: לא תהווה סטייה ניכרת ולא נצטרך לפרסם הקלה אם יעבירו שטחים עיקריים מלמעלה למטה למרתף בלי לשנות את כמות השטחים הכללית ולא תהיה סטייה ניכרת ולא תתפרסם הקלה גם כשיעבירו שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע. אורלי אראל: העברנו מסמך מדיניות שאושר בוועדה לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לתוכנית המתאר.

עודד גבולי: כן אבל צריך לכתוב את זה בתביעה.

אורלי אראל: אבל יש מסמך כזה שאושר בוועדה.

איל רונן: אין למעשה תוספת טכסית ואין בקשה לתוספת טכסית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה, בהתאם לתנאים המפורטים בחוות דעת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאיר, שמואל גפן, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא
דיון פנימי:

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286 לחוק

שינוי תנאי בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 0024-17-ב'9 מיום 22.11.2017 כלהלן:

חתימת הסכם עם אגף הנכסים לעניין הקמת שטחי ציבור כתנאי לבקשת תיק מידע ולא תנאי להפקדת התכנית.

השאר התנאים בהחלטה נשארים על כנם.

בישיבתה מספר 0003-18-ב' מיום 21/02/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

לאורה קאופמן: בסעיף טו בהחלטת הועדה נפלה טעות סופר. סך זכויות הבניה הינו 48,448 מ"ר בהתאם לרשום בדפרט ובהחלטת הועדה נרשם 47,219.2 מ"ר.

חתימת הסכם עם אגף הנכסים לעניין הקמת שטחי ציבור כתנאי לבקשת תיק מידע ולא תנאי להפקדת התכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התיקון.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, נתן אלנתן

פריטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7798 בעמוד 7798 בתאריך 13/05/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

17/05/2018	הארץ
18/05/2018	ישראל היום
17/05/2018	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

שדרות ההשכלה 17 תל אביב - יפו 6789035
 דניאל פריש 3 תל אביב 6473104
 תובל 5 תל אביב 6789717

אורי גנור עו"ד
 דוד בסון עו"ד
 שמואל לכנר עו"ד

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	מר מרדכי זיידמן	<p>סעיף 1 בהתנגדות חריגה מתכנית המתאר:</p> <p>סתירה/חריגה בין התכנית לתכנית המתאר אשר מפנה לתכנית 3255' לענין הזכויות. כפי שנטען בהתנגדות, החריגה היא: לענין מס' קומות, יחס שטחי שירות ותכסית.</p>	<p>תכנית המתאר תא/5000 מפנה לזכויות 3255' וכל שאר הנושאים הם על פי תכנית המתאר:</p> <ul style="list-style-type: none"> מספר קומות- בנספח העיצוב העירוני, רצועה זו הינה רצועה המיועדת ל"עד 40 קומות". יחס שטחי שירות- ע"פ תכנית 3255', ניתן להמיר בסמכות הועדה 10% מהשטח העיקרי לשירות. סעיף 8.6.3 תנאים למיצוי תוספת זכויות: 'תותר תוספת של עד 10% מסך השטחים העיקריים, לשטחי שירות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע או מי מטעמו. תכסית התכסית המוצעת הינה 60% ועומדת בהוראות התכנית. שיעור התכסית הינו 60% כפי שמופיע בהוראות התכנית בסעיף 4.6 (ח) וכפי שמופיע בטבלה 5. 	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
		<p>סעיף 5 בהתנגדות: שטחי שירות</p> <p>שטחי השירות למגורים בתכנית הם 40% במקום 30% שהוגדרו ע"פ 3255'.</p>	<p>לענין שטחי השירות- ראה מענה בסעיף 1.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
		<p>סעיף 6 בהתנגדות: תכסית</p> <p>יש לתקן את שיעור התכסית המוצעת העומדת על 65% במקום 60% המוגדרים בתכנית 3255'.</p>	<p>לענין תכסית- ראה מענה בסעיף 1.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
		<p>סעיף 7,8,9,10,11 בהתנגדות: סטיה מהוראות תכנית 3255':</p> <ul style="list-style-type: none"> סמכות התכנית- פריצת מפל הגבהים, תוספת הזכויות, מספר הקומות והגובה נעשית בסמכות מקומית למה שנקבע בסמכות מחוזית. יחס בין תכניות- תכנית המתאר תא/5000 מכילה את תכנית 3255' גם לענין מפל הגבהים וכל שינוי מהוראות 3255' יהווה סטיה ניכרת. גובה- פריצת מגבלת הגובה בתכנית פוגעת במפל הגבהים שנקבע בתכנית 3255'. 	<ul style="list-style-type: none"> סמכות- תכנית המתאר תא/5000 הינה תכנית שאושרה בסמכות מחוזית. התכנית הנידונה עומדת בהוראות תכנית המתאר ומתוקף כך היא בסמכות מקומית. יחס בין תכניות- הוראות תכנית המתאר תא/5000 בסעיף 5 מפנה לתכנית 3255' לענין זכויות הבניה. גובה- הגובה המרבי המתאפשר במסגרת קידום תכניות בסמכות הועדה המקומית נקבע על פי נספח העיצוב העירוני. 	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
		<p>סעיף 12</p>	<p>תכנית המתאר הינה תכנית כוללת</p>	<p>לדחות את</p>

<p>ההתנגדות</p>	<p>לכל חלקי העיר ומנחה באופן מפורט לקידום תכניות בכלל רחבי העיר. תכנית 3255ב' אשר הינה תכנית מתארית למרחב 'אזור תעסוקה בצרון' מכוח תכנית זו נגזרו ויגזרו תכניות הכפופות לשתי ההיררכיות האמורות ובהתאם הוראות הנקודתיות המצוינות בפרק 5 ונספחי התכנית השונים. מרחב הסוללים (התכנית הנדונה) נמצא ברצועה המזרחית מבין שתי הרצועות ע"פ תכנית המתאר תא/5000 ותכנית המתארית 3255ב'. רצועה זו נקבעה כאזור מעורב אשר עליה יחולו הזכויות ע"פ 3255ב' והגובה שנקבע בתכנית המתאר לגביה ע"פ הנספח העיצוב העירוני מאפשר בניה של עד 40 קומות. תכנית 3255ב' וכל מסמכיה מהווים ראייה כוללת על האיזור ותכנית זו הטמיעה את כל אשר נדרש ממנה במסגרת התכנית. מסמכי התכנית הנדונה כוללים את אשר נקבע בתכנית המתארית: נספח תנועה, נספח מים וביוב, נספח ניקוז ונספח בינוי ופיתוח.</p>	<p>תכנון נקודתי פסול: יש להגיש בדיקות סביבתיות, תחבורתיות ותשתיות על המתחם כולו ומתחמים סמוכים לאזור התעסוקה ביצרון.</p>	<p>מר מרדכי זיידמן</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תכנית זו אינה מוסיפה זכויות, והזכויות ניתנות בה שאובות מתכנית 3255ב'. התכנית כללה נספח תחבורתי מפורט בו נדרשו הפקעות, הרחבת דרכים ועוד, כל זה הוטמע בתכנית ובנספח התנועתי שלה. נספח תנועתי הוא חלק מנספחי התכנית. במסגרת התכנית נערכו גם בדיקות סביבתיות ואקלימיות. בנוסף, תקני החניה קטנו משמעותית מיום אישור התכנית. בימים אלו מוקדמת בדיקה תחבורתית עם דגש על תנועה רכה של הולכי רגל ורוכבי אופניים במטרה לשפר את המרחב הציבורי ומדד ההלכתיות בו.</p>	<p>סעיף 13,14 בהתנגדות הכנת מסמך בה"ת: בעקבות תוספת הזכויות נדרש הכנת מסמך בה"ת תוך כדי התייחסות להיבטי תנועה ונגישות, ונספח המתייחס לתסקירי סביבה ביחס לכל התכניות שמקודמות במתחם.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תכנית זו אינה מגדילה את הזכויות אשר נקבעו ב3255ב'.</p>	<p>סעיף 15 בהתנגדות: מסמך מדיניות לבצרון דרישה להכנת מסמך מדיניות לבצרון בשל הגדלת הזכויות.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית מוגשת על פי חוק, תואמת וכפופה לתכנית המתאר תא/5000 אשר אושרה בסמכות מחוזית. תכנית זו עומדת בהוראות תכנית המתאר תא/5000 ועל כן היא בסמכות מקומית.</p>	<p>סעיף 16,17,18 בהתנגדות: העברת הדיון לסמכות מחוזית בשל בעלות העירייה על הקרקע קיים ניגוד עניינים ויש להעביר את הסמכות בדיון בתכנית זו סמכות מחוזית.</p>	

ירושלים		סעיף מס' 7 בהתנגדות גודל יח"ד ממוצע: תיקון טעות אריתמטית מ83 מ"ר ל-82 מ"ר.	טעות סופר	לקבל את ההתנגדות
		סעיף 8 בהתנגדות שימוש מלונאות: במגרש A102 בקומת הכניסה , בקומות המשרדים ובקומה שמעל המסחר, הוספת שימוש מלונאות- סעיף 4.1.1 (ג, ב)	תכנית המתאר תא/5000 מאפשרת בסעיף שימושים כללים שימוש מלונאות. הוספת שימוש זה מתאימה לאזה"ת ביצרון בהיקף מוגבל. היקף המלונאות יהיה עד 10% משטחי התעסוקה.	לקבל את ההתנגדות
		סעיף 9 בהתנגדות חדרי יציאה לגג: מבוקש להוסיף לסעיף 4.1.1(ה) הקמת חדרי יציאה לגג שיבנו בשטח הגג צמוד לדירות שבקומות העליונות כחלק מהדירות וללא תוספת שטחים .	יותר הצמדת שטחים בנויים בגג לדירות במסגרת השטחים המותרים. כל הוראות ג'1 יחולו למעט תוספת יח"ד ותוספת שטחים. שאר ההוראות לגבי הגג יקבעו בתכנית העיצוב.	לקבל את ההתנגדות
		סעיף 10 בהתנגדות הוספת שימושים סחירים במבנה תעסוקה: שרותי הסעדה, ספא, מועדון בילוי וכיוצ"ב.	ראה מענה בנושא עירוב שימושים במע"ר- מענה לסעיף 12 בהתנגדות מרדכי זיידמן.	לקבל את ההתנגדות
		סעיף 11 בהתנגדות גובה קומת קרקע במבני תעסוקה: הגבהת קומת הקרקע מ-6 מ' אשר הוגדר במתאר ל-7 מ' המוגדרים בהנחיות המרחביות.	גובה קומת קרקע ע"פ תכנית המתאר הינו עד 6 מ' ובהנחיות המרחביות הינה 7 מ'. ניתן להגדיר את קומת הקרקע בלבד כשתי קומות אשר גובהן הכולל לא יעלה על 7 מ'.	לקבל את ההתנגדות
		סעיף 12 בהתנגדות תכסית מבנה תעסוקה: שינוי תכסית מבנה תעסוקה מ-1300 מ"ר למבנה, לתכסית מצרפית של 2600 מ"ר בסה"כ.	לא תותר תכסית מצרפית. יותרו שני מבנים בתכסית שלא תעלה על 2600 מ"ר וכפי שיאושר בתכנית העיצוב.	לקבל חלקית
		סעיף 13 בהתנגדות מרחק בין מבנים: מבוקש להוסיף סעיף חדש הקובע מרחק בן 13 מ' ממבנה המגורים למבנה הציבור.	מרחק בין מבנה הציבור למבנה המגורים לא יקבע בתכנית ויקבע בתכנית העיצוב.	לדחות את ההתנגדות
		סעיף 14 בהתנגדות עומק אדמה גננית: עומק אדמה גננית של 1.5 מ' יהיה רק בשטחים המיועדים לבתי גידול לנטיעות ולא בכל שטח השפ"פ.	עומק אדמה גננית יהיה בכל שטח השפ"פ וזיקת ההנאה כפי שנקבע בתכנית המופקדת.	לדחות את ההתנגדות
		סעיף 15 ניוד שטחי שירות לעיקריים בשימוש תעסוקה: בשל שינוי שיטת החישוב מבוקש להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים כך שיחס בין השטחים העיקריים יהיה 80% 20%.	חישוב הזכויות הינו לפי תכנית 3255 ב' בה מוגדרים שטחים עיקריים ואחוז מותר לתוספת שטחי שירות. אין אפשרות להמיר שטחים לשירות מכוח תכנית זו לשטחים עיקריים.	לדחות את ההתנגדות

<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>ניתן לנייד שטחים לתת הקרקע מסך השטחים העיקריים בתכנית.</p>	<p>סעיף 16 בהתנגדות ניוד שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת: ניוד שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת בכדי לאפשר גמישות תכנונית.</p>	
<p>לקבל חלקית</p>	<p>בכדי לאפשר גמישות בתכנון תתאפשר עד 10% גמישות בתחום זיקת ההנאה.</p>	<p>סעיף 17 בהתנגדות זיקת הנאה: תתאפשר גמישות של עד 10% בהיקף ובתחום זיקת ההנאה בכדי לאפשר גמישות בעת תכנון מפורט.</p>	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח) בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לועדה :

לקבל באופן מלא

1. התנגדות מס' 3- סעיף 6.
2. התנגדות מס' 3- סעיף 7.
3. התנגדות מס' 3- סעיף 8.
4. התנגדות מס' 3- סעיף 9.
5. התנגדות מס' 3- סעיף 10.
6. התנגדות מס' 3- סעיף 11.
7. התנגדות מס' 3- סעיף 16.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

1. התנגדות מס' 3- סעיף 12.
2. התנגדות מס' 3- סעיף 17.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את השאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר 0003-19'ב' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

טלי ברגל : הציגה את התוכנית ואת מתנגדי התוכנית.

רחל פלר : הציגה סקירה של התוכנית.

אורי גנור עו"ד : מציג את התנגדות. אני מתגורר בסנטרל פארק וההגעה והיציאה מהמגדלים שלנו באזור היא בלתי אפשרית. יש לי בת שהיא נכה והיא מגיעה לביקורים ואני לא יודע איך היא תגיע לאחר שיקומו המגדלים. בשעות העומס המתנה בכביש היא שעות רבות. לדעתי לא צריך לאשר את התוכנית/הפרויקט בלי פתרונות תחבורה. לאחר הקמת בנייני בסר האזור יהיה צפוף מאוד במקום שישמר הצביון ונהפוך למיעוט בתוך אזור משרדים. אני מבקש לא לאשר את התוכנית באופן המוצע.

עו"ד דוד בסון : לפני התוכנית הנוכחית היתה תוכנית 3255 שהיתה בשיתוף ציבור אשר קבעה דירוג בבינוי. בתוכנית תא/5000 נקבעו שהזכויות יהיו כמו 3255 סומן+ למסמך מדיניות. בתב"ע הזו לא נעשה מסמך מדיניות. והמח' המשפטית מסתמכת על תוכנית 3255 כמסמך המדיניות לתוכנית הנוכחית. לכן אם אין מסמך מדיניות התכנית צריכה לעבור לסמכות מחוזית. לכן אם צריך מסמך מדיניות צריך לפרסם אותו להפקדה באחריות הועדה המקומית. גם כאן מבחינה משפטית התב"ע הזו לא תקינה ולכן צריך לפסול אותה.

בנוסף נכתב בסעיף 5 לתכ" 5000. בסעיף 8.6 לתוכנית 3255 כתוב זכויות הבניה- בסעיף 8.61 מפנים לתכנית 1043 שנתנה 216% 50,000 מ"ר ברוטו. יש סתירה מתוכנית 5000. ה-216% הם עיקרי + שירות

אבל יש ענין של מגורים שהוסיפו להם שירות וזה לא חוקי. מפנה לסעיף 8.61 ולטבלה של 3352 שמראה על 80,000 מ"ר. התוכנית שנתנה שטחי שירות נתנה לתעסוקה לא למגורים. לכן שטחי המגורים 27,500 מ"ר צריכים להיות שטח כולל וכאן כתוב שה- 27,500 מ"ר מגורים + תעסוקה הקטע הזה פסול. יש נטיה לראות את תכנית 5000 כתקרה וזה לא מדויק. בנוסף הבעלות כאן היא של עיריית ת"א לכן אין לכם סמכות לדון כאן כי זו קרקע שלכם ויש חריגה. זה לא בסדר שהועדה המקומית דנה בתבי"ע הזו כאשר היא בעלים. אני חוזר על כל דברי בהתנגדות.

רחל פלר : מבוקש להגביה את בנין המגורים מ 130 מ' ל 135 מ' ואת התעסוקה מ 164 מ' ל 167 מ'. מבוקש שבבנין המגורים נוסף עוד קומה. בנוסף קומת הקרקע במבנה התעסוקה בתוכנית יש 6 מ' לקומת הקרקע ומבקשים להיות בגובה של 7 מ' כדי שאזור התעסוקה יהיה מבואה הולמת בקומת הכניסה. במגדלי התעסוקה תוכננו 2 מגדלים אחד 32 קומות והשני 40 קומות והם יהיו בתכנית דומה של 1300 מ"ר. מבוקש שהתכנית של שני המבנים תהיה לא תהיה יותר מ 2600 מ"ר שהמטרה לרכז את עיקר הזכויות במבנה המערבי ולהנמיך את המבנה שפונה מזרחה לשד' ההשכלה שכך יהיה לנו מבנה של 11 קומות. סעיף 14- מילוי מטר וחצי באזורים המגוננים. אפשר לייצר ברוב המתחם כמעט הכל למעט אזורים צהובים היות שאנחנו נאלצים לתת אפשרות לרכב התפעולים מבקשים שהאזורים הללו יוחרגו שנוכל לתת את ה-1.5 מ' ביתרת השטח. התוכנית היתה מ 2010 ומאז נעשה שינוי במדיניות לגבי שטחי המסדרונות והמילוט. אנחנו מבקשים להחריג את השטחים הללו בתוכנית הזו ולהגדיר את המסדרונות כפי שיש בתוכנית יצחק שדה. מבוקש בנושא השלבויות שאכלוס למתווה המגורים השני יהיה עד 40% מהתעסוקה זה יותר קושי ביצועי. והמתווה השני נשלים את המרתפים השלד וניתן אפשרות של 14 חודשים עד למבנה האיכלוס של המגדל השני. אנחנו מבקשים לייצר חיבורים בין המבנים.

מענה להתנגדויות מטעם היזם

להתנגדות עו"ד גנור- לגבי הנושא האישי שלו הדבר לא קשור לתבי"ע. התוכנית לא משנה את צביון של השכונה. להתנגדות עו"ד בסון- למעט נושא הסמכות שהועלתה בכתב ההתנגדות, עו"ד בסון העלה טענות חדשות בע"פ שלא הועלו בהתנגדות שהוגשה ולכן יש לדחותן. התוכנית עברה שיתוף ציבור. אין חידוש ואין חריגה מסמכות. הטענה שהשטחים שהוקנו ב 3255 שהיו לגבי תעסוקה אין לה שום אחיזה הטענה לא בקנה אחד לא עם התקנון של התוכנית ולא תקנון של 3255 ולא עם תוכניות אחרות. הועדה המחוזית יכלה לסטות ולא סטתה והקנתה זכויות עיקריות שאנחנו הקפדנו ועמדנו בהם. הפתרון שהעלתה גב' פלר לגבי ההחרגה של שטחי השירות מהמדיניות הנוכחית הוא יותר מתאים. יש סמכות לועדה לאשר את התוכנית אם או בלי מסמך מדיניות. לגבי מס' הקומות, תוכנית 5000 קובעת כי בנספח העיצוב העירוני, מרחב הסוללים מאפשרת בניה עד 40 קומות. המגבלה היחידה היא על היקף זכויות הבניה לגבי כל שאר הנושאים נצמדנו לתא/5000 לנספח העיצוב העירוני שאיפשר. לגבי המגורים השטח שהוקנה זה שטח ברוטו וזה לא נכון שאלו שטחים עיקריים לפי ההוראות של 3352. בענין הסמכות - לועדה המקומית יש סמכות סטטוטורית לדון בתוכניות בלי קשר אם העיריה הם הבעלים. אני מפנה לעירעור אזרחי "עיריית בני ברק נ' רוטברט". לגבי הטענות שיחס שטחי השירות בין העיקרי למגורים הינו בחריגה מ 3255 מפנה לסייפא של סעיף 8 שקובע שתותר תוספת של עד 10% מהשטחים העיקריים משטחי השירות לצורך תפקוד סביר של המבנה, קבלנו אישור ממה"ע לגבי התוספת של ה-10%.

מענה להתנגדויות

טלי ברגל : מקריאה את המענה מתוך הדרפט.
אירית לב גבאי : האזור הזה מפותח כאזור מע"ר והצביון הוא מרכז עיר עם תנועה רבה. אולי בעתיד יהיה מענה אחר ונוסף לקווים כולם כגון הסעת המונים. נעשתה בעבר בדיקת בה"ת ופחות מסתמכים על בדיקות כאלה.

טלי ברגל : התנגדות אורי גנור נדחתה.
הראלה אברהם אוזן : תוכנית 3255 מאפשרת להוציא היתרי בניה בהתאם לזכויות בהיקף זכויות מאושר של 216% התוכנית שהינה בסמכות הועדה המחוזית קובעת תוספת של שטחי בניה, שימושים והיא זו שקובעת את יעודי הקרקע. התוכנית קבעה שתנאי להוצאת היתר בניה לזכויות הבניה המוגברות יהיה הכנת תוכנית בינוי בסמכות הועדה המקומית. עוד לפני תיקון 101 לחוק אושרו תוכניות בינוי זכויות הבניה השימושים נשאבו מהתוכנית הראשית 3255 כשהכינו את תוכנית המתאר מצאו לנוכח לא לקבוע רח"ק חדש. תוכנית המתאר קבעה לנושא זכויות הבניה שהיא מפנה לתוכנית 3255 בלמתחם בצרון. תוכנית המתאר קבעה שבתחום אזור בצרון יחולו זכויות הבניה שהיו במצב נכנס לפי תכנית 3255 ולכן אין שאלה של לתת פחות, כי תוכנית המתאר לא פוגעת בתוכניות תקפות. בנוסף - בתוכנית המתאר רשאית הועדה המקומית לעשות מסמך מדיניות אבל זוהי אינה חובה. העמדה של הצוות שברגע שאושרה תכנית 2355 שהינה תכנית בסמכות הועדה המחוזית בנתונים הללו אין צורך

לעשות מסמך מדינות חדש. מה שעושה התוכנית הזו היא משנה את הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית 3255ב.

מה גם שהתוכנית לא נקבעה כטעונה אישור השר. לגבי התנגדות היזם- יש בקשה של היזם להחיל על התכנית משהו שאיפשרנו ביחס לתוכנית חסן ערפה. נכון שבחנו מחדש את האופן שמחשבים שטחי מסדרונות בקומות משרדיות. אולם התוכנית הזו היא תוכנית חדשה ואי אפשר להחריג אותה לגבי אופן חישוב שטח המסדרונות. אולם אפשר לומר שיש לפי תכנית המתאר היקף שטחי בניה שווה רח"ק ואפשר להגדיל שטח עיקרי ע"י שטח שירות שנתנה תכנית בצרון. רק לנקודה הזו אנחנו מוכנים לקבל את ההתנגדות אבל לא לנקודה של חישוב שטחים בדומה לתכנית חסן ערפה. העובדה שיש כאן קרקע של עיריה יש פסיקה בנושא לפיה המחוקק שקבע את חוק התכנון והבניה בחר שלא לעשות הפרדה ולקבוע שהסמכות לגבי קרקע של העיריה אינה נתונה לוועדה המקומית וכי לוועדה מקומית יש סמכויות גם אם העיריה היא בעלים של קרקע.

איל רונן: תוכנית 3255ב תואמת את המתווה למרחב הזה. התוכנית הנוכחית שנידונה כעת עשתה הרבה שיפורים. הן בנושא הבינוי והן בהפרדת השטחים והרחבתם. החיבור שלהם לשד' ההשכלה הם המימוש של החזון. נושא התחבורה גם הוא מיוחד בתוכנית בצרון ותבוצע בדיקה תחבורתי לאחר מיצוי היקפי הבינוי הקבועים בתכנית מבחינת ההיקפים עדין רחוקים מאותם היקפים.

טלי ברגל: ממליצים לדחות את התנגדות של מיכאל זיידמן שהוגשה ע"י עו"ד בסון.

ממשיכה להציג את המענה להתנגדויות.

דורון ספיר: למה רק 10% למלונאות? כמה חדרים יהיו?
איל רונן: רוצים לשמור על ציביון.

רחל פלר: יש בערך 150 חד' במלון ברמת C או D.
טלי ברגל: ממשיכה במענה.

מיטל להבי: מה התכסית מתחת לקרקע?
טלי ברגל: 100%

מלי פולישוק: יהיו בורות חילחול?

איל רונן: התוכנית נמצאת בסמיכות לתע"ש השלום. כך שהקרקע ומי התהום לא טהורים. חו"ד אומרת שצריך הימנעות מהחדרה למי התהום.

דורון ספיר: לבדוק את נושא המים לאחר טיהורם האם לא יצטרכו להחדיר מים נוספים?

איל רונן: בקשנו שהשטח הגנני יובטח לא רק לעומק הגיבון אלא רק לרוחב. אנחנו מבקשים שנפח בת הגידול לא יפחת מ22 קו"ב. לכן אנחנו מקבלים את ההתנגדות בחלקה כדי לסמן את התייחסות של תת הקרקע.

דורון ספיר: דהיינו תוחרג הירידה לחניון.

מלי פולישוק: צריך 15% לאפשר למים לחלחל לקרקע.

איל רונן: לגבי החילחול יש סמכות לדון בזה לפני ההיתר. הרשות לאיכות הסביבה תקבע

דורון ספיר: לעת הוצאת ההיתר יקבע נושא החילחול.

טלי ברגל ממשיכה במענה:

חו"ד היא אפשר להתייחס לכלל שטחי הבניה שנקבעו בתוכנית המתאר בצרון כרח"ק לשנות את התמהיל בין העיקרי לשירות ולהגדיל את העיקרי ע"י השירות (בהתאם לחו"ד היועמ"ש).

מיטל להבי: מה הם זכויות הבניה והאם הם תואמים את הרח"ק? מינימום או מקסימום?

הראלה אברהם אוזן: תוכנית המתאר מפנה אל זכויות הבניה הקבועות בתוכנית בצרון.. תכנית בצרון היא תוכנית מאושרת ע"י הוועדה המחוזית הקובעת את שטחי הבניה ואלו זכויות הבניה מעל הקרקע, אין אפשרות להגדיל אותם, וזה שווה את הרח"ק שלנו. בתוכנית המתאר בצרון המאושרת יש שטח עיקרי ויש שטח שירות ויש הוראה שמאפשרת למה"ע לשנות את היקף שטחי השירות להגדיל אותם לפי הסמכות שניתנה לו. שקבענו את שטחי הבניה בתוכנית שלנו לקחנו את מקסימום שטחי הבניה שנותנת תוכנית המתאר בצרון. תוכנית המתאר בצרון אפשרה להוציא היתרי בניה ל 216% כי היו תוכניות שקדמו לה שנתנו זכויות אלו וקבעה תוכנית המתאר לא פוגעת בזכויות הללו.

מיטל להבי: חניית אורחים- צריך לעשות תיקון לתקן חניית אורחים. כי מוכרים את חניות האורחים. לגבי התנגדות מס' 3 אם מאפשרים ל40 קומות מתוקף העיצוב אי אפשר להגדיל את התכסית, אי אפשר גם הגדל גובה וגם תכסית, בד"כ נותנים גובה כדי לצמצם. בנוסף השפ"פ הוא טוב- אבל המעברים התאורה כל מה שקשור לשפ"פ מי יתחזק אותם כי זה יתדרדר?

תשובת המתנגדים:

עו"ד בסון: לגבי מסמך המדיניות מה"ע אמר שבמתחם הזה יבנו לפי 3255ב שאמרה שיש דירוג בטבלה מס' 5.4 נדרש מסמך מדיניות. אי אפשר להסתמך על תוכנית 3225ב' כמסמך מדיניות. אם לא עושים מסמך מדיניות התוכנית לא קבילה (מציג את הטבלה). איך דוחפים 2.5 מיליון מטרים. התוכנית יכולה לחכות. התב"עות החדשות שעומדות להיעשות סיפולוקס חברת חשמל ועוד אי אפשר לעשות כתוכנית

נקודתית כאשר מגיעים למלוא הזכויות הבניה ללא מסמך מדיניות. 3255 ב יש דירוג ושני מגדלי התעסוקה עשו באותו גובה זה לא קביל תקטינו את הגובה.

דיון פנימי :

ראובן לדיאנסקי : בנוגע לתחנת הדלק מה ההנחיה לגבי בדיקות.

אורלי אראל : לא זכור אם היתה שם תחנת דלק.

מירי אידלסון : היתה תחנת תדלוק כשפינו את התחנה הם הוציאו את המנפקות כדי שלא יזהו שהיתה שם תחנת דלק. אנחנו מבקשים לשנות בהתאם להנחיות איכות הסביבה.

ראובן לדיאנסקי : לממש את זה בהחלטה.

מיטל להבי : אני רוצה להבטיח שהחניון שיהיה חניון ציבורי. עדיף שינוהל על ידי אחוזת חוף. כי בעלי החניונים מוכרים את החניון

אורלי אראל : הדבר לא נכון עשינו בדיקה והפיקוח יצא ולא נמצאו חניות שנמכרו.

הראלה אברהם אוזן : לחניון ציבורי יש הגדרה בתקנות החניה. הוא חניון שמקומות החניה בו לא צמודים למשתמשים מסויימים והוא פתוח לציבור. אנחנו במסגרת היתר הבניה מוודאים שיש כניסה לחניון

לציבור ויכול להתנהל כחניון ציבורי באופן שהוא נבנה מבחינת רמפות. בנוסף רושמים הערה לפי תקנה 27 שאסור שמקומות החניה הללו יוצמדו. אי אפשר להעביר את החניון לאחוזת חוף כי את מתערבת בקנין.

מיטל להבי : בנוגע לשפ"פים מה יבטיח את אחזקתם?

מה"ע עודד גבולי : כשיש שפ"פ והגבולות לא ברורים העיריה מתחזקת אותם. תפיסת העולם שמועברת להנהלת העיריה שיש לתחזק את השפ"פים. להזכירם הועדה אישרה שפ"פ כלוא במשה דין פרויקט

שהשכירות של דירה אחת או שתיים יהיו לאחזקת השפ"פ. ההמלצה שלנו שהעיריה תתחזק את השפ"פ.

הראלה אברהם אוזן : פתרנו את הנושא עם קרן תחזוקה. יש שטח לשפ"פ מאוד גדול צריך לוודא מי יתחזק אותו.

טלי ברגל : חב' הניהול תנהל את השפ"פ

מיטל להבי : הענין שלנו שיוחזק שפ"פ ברמה גבוה.

הראלה אברהם אוזן : נושא של חב' הניהול נמצא בתוכנית המופקדת.

ראובן לדיאנסקי : המנגנון של החזקת שפ"פ ראוי היא שתהיה קרן. הקרן מבטיחה שיהיה כסף שיתחזק את השטח. לכן כדאי להסמיך את מה"ע שיטפל בסוגיה מול מנכ"ל העיריה.

מלי פולישוק : מה ההבדל בין חובה של חב' התחזוקה לבין קרן שהיא צריכה להפעיל?

דורון ספיר : אני מציע להסמיך את מה"ע.

רועי אלקבץ : לגבי מסמך המדיניות אבקש הבהרה וגם השאלה לגבי הדירוג בין הבנינים והראיה הכללית.

הראלה אברהם אוזן : לגבי מסמך המדיניות לסוללים כפי שהסברתי במקרה הזה הופעל שיקול דעת תוכנית המתאר מאפשרת לועדה לקבוע מדיניות איך רואים את הבניה, במקרה שלנו תוכנית כזו נעשתה

כבר, תכנית ביצרון

דורון ספיר : במענים להתנגדויות יש לציין שתוכנית 3255 מהווה את תוכנית המדיניות.

מלי פולישוק : האם אתם מקבלים את נושא הדירוג של הבנינים.

טלי ברגל : הדירוג נפתח בתוכנית 5000 וניתנו הזכויות לעניין הגבהים. בסמכות תא 5000 נשמר הגובה.

מלי פולישוק : יש שני בנייני תעסוקה באותו גובה הם מבקשים אחד להעלות אחת להנמיך האם אתם מקבלים זאת.

אורלי אראל : הבינוי של התוכנית המופקדת מצוין.

טלי ברגל : במסגרת גובה עד 40 קומות שנקבע בתוכנית המתאר.

עמית גולדשטיין : לגבי החלחול שהתוכנית בתכנית מלאה בתת הקרקע האם יש החדרה? אפשר להימנע מחלול במידה ועושים החדרה.

דורון ספיר : לבדוק עד שלב ההיתר את החלחול מול רשות המים לענין הטיהור והחדרת מים גשמים לפני הטיהור ואחרי. הנושא יוסדר בהיתר הבניה.

טלי ברגל : בנושא הבקשה לשנות את השלבויות והצוות מוכנים לקבל את המתווה השני תוך 14 חודשים מתום איכלוס המבנה המגורים השני הם יסיימו את האיכלוס במבנה התעסוקה השני.

אורלי אראל : אין לי שום מנגנון שיערוב לי שיתנו איכלוס לתעסוקה. היות שזו קרקע עירונית אלי לוי חושב שאפשר לקבל אותה אני מערערת כי ברגע שמקבלים טופס איכלוס למגורים אני לא יכולה להוציא אנשים מבנין המגורים.

דורון ספיר : אני רוצה שנקבע בועדה.

טלי ברגל : ההתנגדות העצמית בקשה שיבחן חיבור עד קומה אחת.

דורון ספיר : הועדה תשקול במסגרת תוכנית העיצוב חיבור של קומה אחת, לא יתאפשר חיבור בין הבניינים לבניינים אחרים ולא בקומת הקרקע.

טלי ברגל : בקומות העליונות שיבחן חיבור של עד קומה אחת שלא יהיה בקומת הקרקע.

ראובן לדיאנסקי : מה המרחק בין כל מבנה? החיבור באיזה אורך הוא יהיה

טלי ברגל : תלוי בתוכנית העיצוב

דורון ספיר : לנושא חיבור בין הבניינים הועדה תשקול במסגרת תוכנית העיצוב חיבור של קומה אחת, לא יתאפשר חיבור בין הבניינים לבניינים אחרים ולא בקומת הקרקע.
מיטל להבי : נתנו חניון ציבורי של 250 מקומות וכתוב לפי תעריפי אחוזת חוף האם הכוונה שהוא ינוהל על ידי אחוזת חוף?
 אלי לוי : אם כתוב בתעריפי אחוזת החוף אז החניון מנוהל רק על ידי אחוזת חוף.
מיטל להבי : אני מבקשת שהדבר יוכנס במתחם הסוללים הבהרה להחלטה שהחניון הציבורי מנוהל על ידי אחוזת חוף.

החלטה:

1. לקבל את ההתנגדויות כמפורט בחוו"ד הצוות ובנוסף לקבל את ההתנגדויות הבאות :
 - א. לנושא שינוי תמהיל השטחים בין עיקרי לשירות לאפשר הגדלת השטחים העיקריים על חשבון שטחי השירות וזאת במסגרת שטחי הבניה המותרים בתוכנית 3255 כמפורט בתוכנית המופקדת.
 - ב. לנושא עומק אדמה גננית בשטחי השפ"פ יחול מה שנקבע בתוכנית המופקדת למעט החרגת הירידה לחניון שיסומן בנספח הבינוי.
 - ג. לנושא חיבור בין הבניינים הועדה תשקול במסגרת תוכנית העיצוב חיבור של קומה אחת, לא יתאפשר חיבור בין הבניינים לבניינים אחרים ולא בקומת הקרקע.
 - ד. נושא שלביות הבניה - היתר איכלוס למגדל המגורים השני ינתן בכפוף להשלמת כל מרתפי החניה של התעסוקה השלמת 75% משלד מבנה התעסוקה השלמת 40% משטח המעטפת של מבנה התעסוקה תיחום שטחי הפיתוח תוך שמירה על מעברים ובטוחים להולכי רגל. התחייבות להשלמת כל מתחם התעסוקה תוך 14 חודשים מיום איכלוס מבנה המגורים השני ויעוגן בהסכם החכירה להבטחת אכלוס מבנה התעסוקה לא ינתן טופס אכלוס לדירות הגג העליונות ללא קבלת טופס איכלוס למגדלי התעסוקה.
 - ה. לבדוק עד שלב ההיתר את החלחול מול רשות המים לענין הטיהור והחדרת מים גשמים לפני הטיהור ואחריו. הנושא יוסדר בהיתר הבניה.
 - ו. החניון הציבורי בתת הקרקע עד 250 מקומות חניה. תובטח גישה בכל שעות היממה וינוהל ע"י אחוזת החוף בתעריפי חניוני אחוזת חוף.

2. לדחות את יתר ההתנגדויות כמפורט בחוו"ד הצוות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, מיטל להבי

התוכן	מס' החלטה
מגדל לקסוס - 4626/מק/תא/507-0517060	20/02/2019
דיון בהתנגדויות	8 - 19-0003

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: רחוב תובל 6

תיאור גבולות:

צפון: רחוב תובל

דרום: גוש 7094 חלקה 57 (מדרחוב קפלן שלמה המנצח)

מזרח: רחוב הסוללים

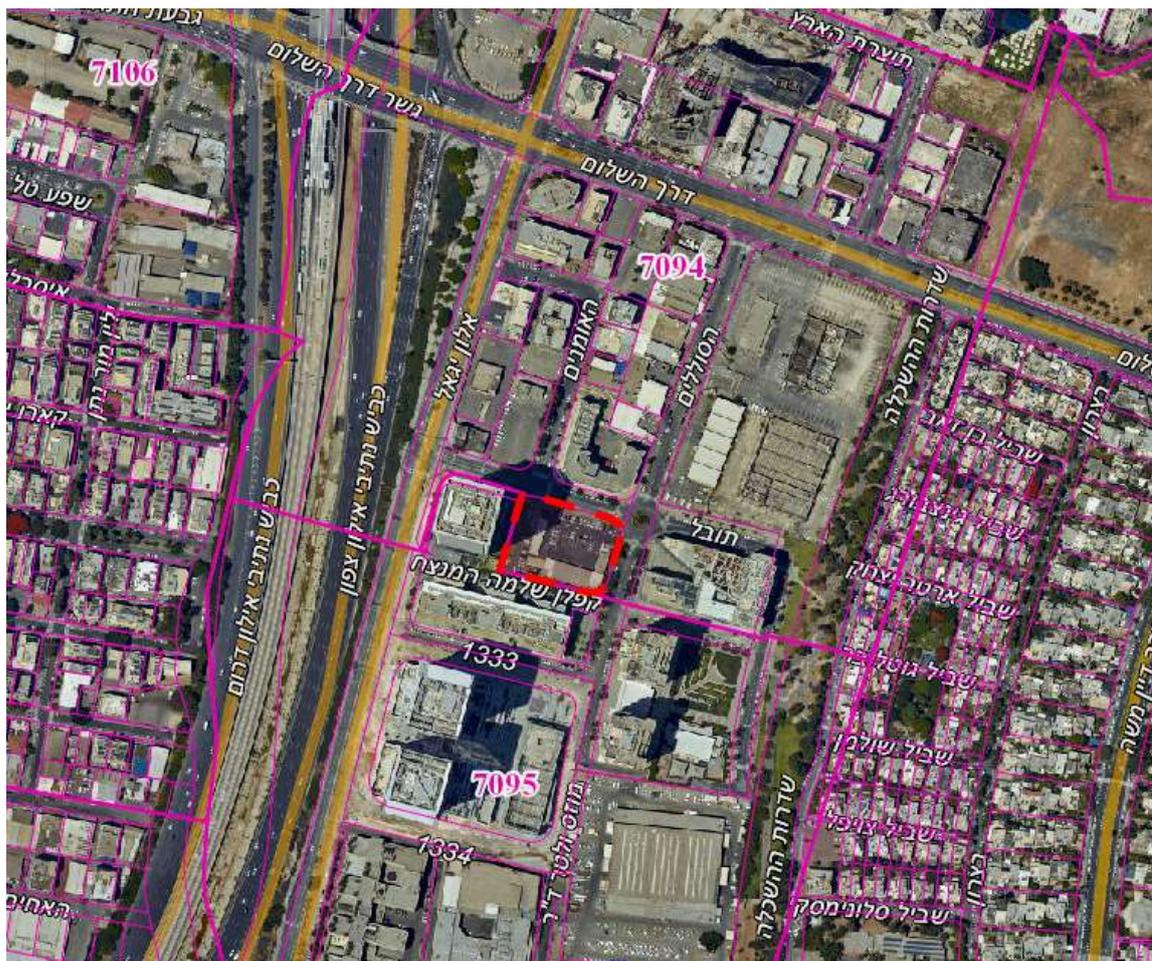
מערב: גוש 7094 חלקה 57 בייעוד תעסוקה (מגדל 'אלקטרה')

כתובת: רחוב תובל 6

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק מהגוש	66	

שטח התכנית: 4.035 דונם



מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: יוניון מוטורס בע"מ

בעלות: עיריית תל-אביב יפו, חכירה: יוניון מוטורס בע"מ,

מצב השטח בפועל:

מבנים בני קומה אחת וסככה המשמשים כמוסך ומרכז שירות של חברת לקסוס.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

- תכנית תקפה - 3255 ב' שטחים ציבוריים, זכויות והוראות בניה במתחם ביצרון'
- תכנית מס' 1043 א' שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו'
- תא/5000 - תכנית המתאר תל אביב-יפו.
- ע'1 - תכנית מרתפים.

יעוד קיים: אזור תעסוקה

זכויות בניה, שטחים, קומות, שימושים:

זכויות: 8,715 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה, הכנת תכנית מפורטת 12,771 מ"ר. שימושים: מסחר ובתי אוכל בקומת הקרקע. בקומות: משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, שירותים נלווים כגון מזנונים, קפיטריה, שירותים לרווחת העובדים.

מצב תכנוני מוצע:

הסעיפים להלן, הינם בקשת היזם. צוות התכנון מסתייג מחלקם, חו"ד הצוות מובאת בסוף הדברט.

1. קביעת יעודי קרקע ושימושים עיקריים: תעסוקה (כולל מלונאות) מבני ציבור ומסחר.
2. קביעת שטחי בנייה, קביעת זכויות בניה מעל הקרקע כך שסה"כ השטחים הכוללים בתא שטח 100 יהיו 48,448 מ"ר מעל הקרקע ושטחי בניה תת קרקעיים. הקצאה לצרכי ציבור, קביעת שטחים מבונים לשימושים ציבוריים בהיקף של 1800 מ"ר שטחים עיקריים, מתוך סה"כ הזכויות המוצעות. קביעת שטחי מרפסות למלונאות.
3. קביעת גובה הבנייה עד לגובה 48 קומות במגדל ובמבנה פביליון בן 2 קומות + קומת גג.
4. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קביעת גובה קומות, קביעת הוראות בינוי, קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית, שיפור המרחב הפתוח במתחם והמעברים בין הרחובות הגובלים תוך שילוב כיכר וחזית מסחרית, לרווחת משתמשי המתחם ותושבי האזור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר הציבור.
5. קביעת שטחים מבונים לשימושים ציבוריים בהיקף של 1800 מ"ר שטחים עיקריים, מתוך סה"כ הזכויות המוצעות.
6. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה עפ"י תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה. תתאפשר תוספת של עד 40 מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן.
7. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה.

פירוט שימושים:

מעל הקרקע: תעסוקה, לרבות מסחר, משרדים ומלונאות, שירותים בעלי אופי ציבורי, מרפאות, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחי שרות.

חזית מסחרית במגדל ובפביליון, אשר תפנה לשטחים עם זיקת הנאה למעבר הציבור ולמדרכות הגובלות.

מתחת לקרקע:

א. בהתאם לתכנית ע-1

ב. לא ניתן יהיה לנייד זכויות המוגדרות כתת קרקעיות עיקריות אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו

תחשב כסטייה ניכרת לתכנית

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				שימוש	ייעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
	22924		11928		1300		34090	תעסוקה	מסחר
			630				1800	מבנים ומוסדות ציבור	ותעסוקה

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 48 קומות סה"כ למגדל. 2 קומות + גג לפביליון

גובה: עד 170 מ' מעל פני הקרקע

תכסית: עד 60%

קווי בניין: קו בניין צפוני: 4; קו בניין דרומי: 3; קו בניין מזרחי: 4; קו בניין מערבי: 15.5 בקומת הקרקע

ו-11.5 ביתר הקומות.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

המתחם נמצא באזור התעסוקה ביצרון בסמוך למערכת להסעת המונים - תחנת רכבת השלום.

המבנה המוצע יכלול שימושים של משרדים ומסחר ושטחים לשימושים ציבוריים.

תקן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

כניסה/יציאה למבנה תהיה מרח' תובל בצמידות לרמפה קיימת של מגדל אלקטרה.

התכנון המוצע מציג מבנה מלבני, בחלקו הצפוני של המגרש על מנת לייצר מקום לכיכר. הכיכר פונה

לרחוב קפלן שלמה המנצח, המהווה חלק מציר הולכי רגל עתידי המקשר בין מרכז העיר (רח' הארבעה)

דרך שד' יהודית וגשר יהודית, עד לשד' ההשכלה.

בנוסף למגדל מוצע פביליון מסחרי בגובה של עד 2 קומות + גג המייצר דופן עירונית נוספת לכיכר.

הפניית חזיתות מסחריות/פעילות (לובי) בקומת הקרקע אל רחובות תובל והסוללים ואל הכיכר בחלקו

הדרומי של המגרש.

פיתוח המגרש באופן המשתלב עם הפיתוח הקיים ברחוב קפלן שלמה המנצח ויצירת מעבר הולכי רגל מעל הברכה האקולוגית הקיימת, כך שיתאפשר מרחב ציבורי שלם רחב איכותי ורציף.



תחבורה, תנועה, תשתיות:

הפרויקט נמצא במרחק הליכה של כחצי ק"מ מתחנת רכבת ישראל והינו בעל נגישות גבוהה לתח"צ. שבילי אופניים בהיקף המתחם מתוכננים ברחובות תובל, הסוללים ודרך השלום. תנועת כלי הרכב ברחובות הפנימיים הינה תנועה ממותנת תנועה תתוכנן רמפת כניסה למרתפים מרחוב תובל. חניות – יתוכננו על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. בנוסף יותרו עד 40 מקומות חניות ציבוריים מעבר לתקן. פריקה/טעינה ופינוי אשפה יוסדרו בתחום קומות המרתפים. יתוכננו עד 6 קומות מרתף, בכפוף להוראות תמ"א 4/ב/34.

איכות הסביבה:

- א. התכנית תעמוד בדרישות סביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה, לרבות היבטים סביבתיים כגון רעש, איכות אוויר, קרינה, בדיקות קרקע וגזי קרקע, מי תהום, הנחיות למניעת מטרדי רעש ואבק בשלב הבנייה, פסולת בנייה והתארגנות באתר הבנייה.
- ב. זיהום קרקע: קיים חשד לזיהום במי תהום, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה שיקום הקרע במידת הצורך, עפ"י ביצוע סקר קרקע בהתאם לנוהל המעודכן וביצוע הנחיות לעניין זה.
- ג. רעש ממערכות מכאניות-בעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות לרבות: מערכות מיזוג אוויר, מערכות אוורור חניונים, מנדוף מטבחים, מערכות קירור וכד'; מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש.
- ד. רוחות-בשלב היתרי הבנייה יבוצעו כל הבדיקות הנדרשות לרבות בדיקת עוצמות רוח במתחם, ויועברו המלצות בהתאם לשילוב אמצעים למיתון הרוח.
- ה. שטחי התארגנות-בשלב היתרי הבנייה, שטחי התארגנות ימוקמו בתחום המגרש ובתאום עם

הרשות לאיכות הסביבה.

- ו. גריסה באתר תבוצע בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.
- ז. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצגו נתוני הפסולת המעודכנים.
- ח. ניהול מי הנגר ומי המזגנים יבוצעו בתחום המגרש, מי מזגנים יופנו לטובת מערכות המבנה והשטחים הפתוחים.

עיצוב אדריכלי :

1. אישור מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח לכלל התכנית בועדה המקומית כתנאי להיתר לבניה החדשה ותוספות בניה מכוח תכנית זו.
2. מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יפרט את הנושאים הבאים:
 - א. קביעת הוראות ביחס להעמדת הבניינים, מרתפים, גובה קומות וגבהים סופיים של המבנים.
 - ב. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים.
 - ג. קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר הציבור.
 - ד. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי, כולל במדרכות הקיימות שבתחום התכנית וכן לכל המעברים והכיכרות בתוך המתחם. כולל ניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות ואמצעי הצללה.
 - ה. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת למבנים ומפלסי הפיתוח בתחום התכנית.
 - ו. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, פריקה וטעינה וכניסות לחניונים, אוורור מרתפים ומיקום מערכות טכניות לפינוי.
 - ז. קביעת פתרונות לפינוי אשפה במתחם.
 - ח. קביעת השימושים לכל מבנה, כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הקרקע. רוב החזיתות בקומת הקרקע יהיו חזיתות פעילות, אשר ישמשו למסחר ולכניסות ללובאים, כפי שייקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.
 - ט. קביעת מיקום הרמפה ושלביות ביצוע של המרתפים.
 - י. קביעת שלביות ביצוע למגדל
 - יא. קביעת מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחניה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.
 - יב. הבטחת בטי גידול נפחיים ורציפים לעצים בוגרים בתחום התכנית.
 - יג. הוראות בדבר ניקוז, חלחול מי גשם ושימוש במי מזגנים.
 - יד. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות (גמל מים, משאבות וכיו"ב).
 - טו. מיקום פיר/ פירים לארובה/ ארובות ומיקום מפרידי שומן לשימוש בטי אוכל

התייעצות עם הציבור

בתאריך 29.10.2017 התקיים מפגש תושבים במרכז קהילתי רמת ישראל. למפגש הוזמנו תושבי שכונת רמת ישראל ושכונת ביצרון באמצעות תליית מודעות ברחבי השכונות, פרסום בדיגיטל, שליחת מסרונים דרך דיגיטל, זימונים אישיים של פעילי השכונה דרך מינהל קהילה. במפגש השתתפו :

כ-25 תושבי השכונות, מנהל ההנדסה, נציגי מנהל קהילה, מנהל מרכז קהילתי רמת ישראל, משרד האדריכלים, היזם.

מהלך הדיון :

אדר' איל רונן הציג את הרקע לתכנית, הציג סקירה על התכניות המקודמות החזון ושמירה על עקרונות התכנון שהתוותה תכנית ביצרון 3255ב'.

אדר' התכנית הציג את הפרויקט בדגש על הקשר האורבני, הוצגו תוכניות והדמיות הוצגו תכנון מפלס הרחוב, החיבור ושמירה על עקרונות תכנון מרחב ביצרון התואם את עקרונות תא/5000. תושבי השכונה בירכו על הפרויקט ותכנון המרחב הציבורי, עם זאת הביעו התנגדות לשינוי מתכנית ביצרון 3255ב' בהיקפי הבינוי ומהעומס התחבורתי הצפוי. נאמר כי העומסים כיום בלתי נסבלים ותוספת הרכבים הצפויה רק תחמיר את המצב.

חשש נוסף שהעלו התושבים הינו משך עבודות הבנייה ושעות העבודה, צוין כי בעת בניית מגדל מגדלי אלון עבדו בשעות הלילה וגרמו לעוגמת נפש גדולה בקרב תושבי השכונה המתגוררים בסמיכות, כל תלונות ופניות לעירייה והדרישות לא נענו.

במסגרת הדיון הוצגו עקרונות תכנית המתאר, תא/5000, בדגש על המע"ר המטרופוליטני לאורך נתיבי איילון, וחלוקת מרחב תעסוקה ביצרון ברחוב הסוללים, עפ"י עקרונות תכנית 3255ב' בהתאם להוראות תכנית המתאר וכפי שאלו קבועים בנספח אזורי הייעוד.

בהתייחס לסוגיות התחבורתיות צוין כי צומצמו משמעותית מקומות החניה עפ"י תקן החניה המופחת, סמיכות לתחנת הרכבת והקמת גשר ביצרון-יהודית יביא לצמצום הרכבים הפרטיים ולעידוד בשימוש בתחבורה ציבורית.

לנושא שעות עבודות הבנייה הנושא ייבדק וככל שניתן יועבר מענה באמצעות מינהל קהילה.

לסיכום, התושבים ביקשו להיות מעורבים בהליכי התכנון וסוכם כי יתואם מפגש תושבים נוסף להצגת מתחם התעסוקה ביצרון כמרחב תכנון והתייחסותו לשכונות מעבר לשד' ההשכלה.

זמן ביצוע :

תוך 10 שנים מאישור התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חות דעת מהנדס הוועדה והיעץ המשפטי לענין סמכות

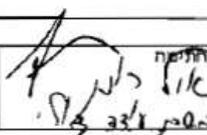
זיהוי התכנית		שם התכנית	מגיש התכנית	עורר התכנית
מספר התכנית 507-0517060		תא/מס/4624 מגדל לסטוס	יונין מוטורס בע"מ	משה צור אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה				
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להסדיר את התכנית ולאשרה				
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק
המתחם נמצא באזור התעסוקה בוגרון, התכנון המוצע סגור מבנה מלבני וער עם מספר קומות חקרים, מיסוס המבנה מיוצר כיכר הכיכר פונה לרחוב קפל. שלמה המנצח הפחית חלק מגיב תולכי רגל עתידית חמקשר בין מרכז העיר (רח' הארבעה) דרך יד' יהודית ועשר יהודית, עד לעד הקשלה. היסדת מבילון מסרחו בנוגה של עד 2 קומות המיינה דופן נוספת לכיכר עירונית. פיתוח המבנה באופן המשתלב עם תחנות חקיים ברחוב קפל. שלמה המנצח ויצירת מעבר תולכי רגל מעל הבריכת האקולוגית חקיימת כך שיהאפשר מעבר ציבורי רחב פתוח ואיכותי חמקשר בין כל הפרויקטים	62 א. (ג) חוק התכ"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מסן חוק"פ 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי תשטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעשייה	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: אזורי יעד: אזורי תעשייה סטנדרטליים סטון לזיכאת הסוגים	5.3.3 אזורי תעשייה סטנדרטליים, נדרש מסמך מדיניות

+	ייעוד קרקע: אזור תעסוקה 3.3.2 מטרומוליטני	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרומוליטני סמוך לחשפת המגנים	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מוגש.
+	שימוש מותרים: מספך שימושים ראשוני מסחר 1, תעסוקה 1 משדרים (סעיף 3.2 (1)א) חיית פסחיות 3.3.2 (א) שימוש מלוונות 3.1.1 (ה)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרומוליטני סמוך לחשפת המגנים	קביעת שימושים - 3.1.1 הגדרת השימושים המותרים בהתאם למספכי השימושים באזור הייעוד. (מרחט מספכי השימושים - סעיף 1.6)
+	3.3.2 (ג) אזור התעסוקה מטרומוליטני סמוך לציר מתקני רחיים עד 12.8.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרומוליטני סמוך לחשפת המגנים (סעיף 3.3.2)	קביעת שיטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שיטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שיטחי בנייה עד לשטחי הבנייה המרבי.
+	סעיף 3.3.3 (ב) בהוראות המתאר מאפשר לחייל הוראות תוכנית נשאית קודמת בתוכנית המפורטת החדשה.	בכל שטח העיר	קביעת שיטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	קביעת זכויות עיני תוכנית המתאר סעיף 3.1.5 עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע, ומסמכת לעצ לנשא השימושים	מספר קומות מירבני: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות.	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית תריבה לשימוש - עלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.6-4.2.5, 4.2.2)
+	התאם לנספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות	כלל שטח החנוניות	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות נושאת בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות מגנים.
+	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרומוליטני סמוך לחשפת המגנים (סעיף 3.3.2)	הקטנה לברכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוגעה החליט להסדיר תכנית הטללת תוספת שיטחי בניה... או חמרת שיטחי בניה מועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו מה הוראות בדבר הקטנה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

<p>+</p> <p>התכנון באזור מתייחס לרחובות תובל ושלמה קפלן המנצח כמרחב אחד. שלמה קפלן המנצח נותן מענה בדגש על חולכי הרגל (בגלל מבנה אסוואט וקומי"ח) ולעומתו רחי תובל (מסגרת 50-50) נותן כבר חיים מענה לאופניים ותנועת רכבים. שניהם מקשרים בין מורת וסערב, בין שרי החשכלה וינאל אלון ומשם לשאר ביצרון-יהודית.</p>	<p>סעיף 3.6.13 (ב)2) ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי תשריט אזורי היעד: -רחוב שלמה קפלן המנצח מסומן 'ציר ירוק עירוני'</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאופיינים תחת ההגדרה 'מרחב עירוני' (שטח פתח מסדומילני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחוץ רחוב) סידור מעל דרך מרבית מחוץ, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>במקף להחלטת העדה המקומית לפטור מהכנת חו"ד תחבורתית נוכח העובדה כי התכנית אינה משנה את תכנית התקפה לנושא השימושים אלא רק מבדילה את חיקמי תביעה, ותקן תחיה המומלץ חינו תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר. התקן בהתאם לסמיכות התכנית להסעת המונים. סעיף 3.8.1 (ה)</p>	<p>ישביל אופניים: סעיף 3.8.1 (ג)2) שביל אופניים או גובלת בשביל כאמור, תכלול תוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בתחומת.</p>	<p>לפי נסמח תחבורת: רחוב שלמה קפלן המנצח-שביל אופניים</p>	<p>הוראות למרחב הציבורי - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לשטחים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתניץ (3.8.4) מרכזי תחבורת מוטובים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+</p> <p>חונשה חו"ד סביבתית</p>	<p>4.1.4 (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים 4.1.4 (ה) : תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.3 בניח ירוקת 4.4.2 חו"ד סביבתית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבת - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשיפה סביבתית (4.4.1) חוזת דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקת (4.4.3) חניית מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>התכנית מתחברת לתשתיות קיימות</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) תחזית כללית לתכנית תשתיות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי סגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) כיוו (4.6.5) השמל (4.6.6)</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, האולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט: (4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת נוספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית
סעיף	מהות הסעיף
סעיף (19)א	זיקת הנאה
קביעת זיקת הנאה	קביעת זיקת הנאה
סעיף קטן (4)א	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
קביעת קווי בניין	קביעת קווי בניין
סעיף קטן (5)א	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מחננדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	025747858		13.12.17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם איון, עו"ד	2439476-9		7.12.2017

01 ברעם | 2017

העתקים

גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית) צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

חו"ד צוות תכנית לקסוס:

- א. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הצוות ממליץ לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
- ב. בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
- ג. אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ 55% ואורך החזית לרחוב הסוללים לא יפחת מ 100%, עומקם לא יפחת מ-5 מ'. חזית לכיוון שלמה קפלן המנצח תהיה בעלת אופי מסחרי למעט שטחים לטובת תפקוד סביר של המבנה.
- ד. מבנה הפביליון- מבנה הפביליון יהיה מסחרי, לא תתאפשר תצוגת כל רכב במבנה, על גג המבנה לא יותקנו מערכות טכניות לטובת בניין המשרדים, הגג יטופל כחזית חמישית וגג ירוק. גג הפביליון בעל נוכחות משמעותית ונראות גבוהה בסביבה הקרובה.
- ה. אגף התנועה לא ממליץ על תוספת מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר. תוספת מקומות חניה במקום כדוגמת פרויקט זה אשר הינו בעל נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית וכן ממוקם במרחק הליכה קצר לתחנת רכבת השלום איננה רצויה, מעודדת הגעה ברכב פרטי וגורמת לעומסי תנועה. במידה והוועדה תחליט לקבל את הצעת היזם לחניון ציבורי, ממליצים לקבוע כי חניון זה יהיה פתוח לציבור ללא הצמדת מקומות חניה מסומנות ובתעריפי אחוזת חוף על מנת לעודד תחלופת רכבים.
- ו. גובה הקומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 וגובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. גובה הקומה יקבע בתכנית העיצוב ובהתאם למדיניות ובכל מקרה לא יחרוג מגבהים אלו.

- ז. יש לכלול בייעודי קרקע יעוד ציבורי, והוספת שטחי מרפסות לשטחים הציבוריים בהתאם לסעיף 3.1.4 (ו) בתכנית המתאר.
- ח. בהוראות התכנית כפי שנתקבלו מוצע לאפשר לנייד את שטחי הציבור הבנויים לפרוייקטים אחרים בבעלותו. מוצע שלא לקבל הצעה זו היות שכל תכנית צריכה לענות על הצרכים הפרוגרמטיים שלה והשטח שנקבע בתכנית זו הינו 1800 מ"ר שטח עיקרי ויש לממשו במסגרת תכנית זו ובמרחב התעסוקה ביצרון.
- ט. נטיעות עצים- מילוי של אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ונפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 מ"ק לעץ וברציפות בכל תחום התכנית בהתאם למסמך מדיניות ההצללה שאושר בוועדה. במסגרת תכנית העיצוב יבחן תכנון במפלס 1- מטר.
- י. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניווד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- יא. ככל שיבוצע שינוי בהעמדת מגדל לקסוס שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ-1800 מ"ר השטח המוצע בתכנית זו.
- יב. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.
- יג. בהתאם להוראות תכנית המתאר סעיף 3.1.5 (א) נפח הבניה בתת הקרקע לא יעלה על רח"ק 6.4.
- יד. תכנית העיצוב תהיה באישור מה"ע או מי מטעמו.

תנאים להפקדת התכנית:

- ה. הטמעת הערות מעלה ותיקונים טכניים.
- ו. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.
- ז. הסכם עם אגף נכסים לעניין הקמת שטח ציבורי.
- ח. אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 48ד' לחוק

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 13/12/2017
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/12/2017

בישיבתה מספר 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

לאורה הופמן: תכנית מגדל לקסוס במתחם ביצרון. התוכנית כוללת מגדל תעסוקה בגובה מקסימלי של 48 קומות כולל קומת מסחר ושטח מבונה בשטח של 1800 מ"ר ומבנה פביליון ביעוד מסחרי. התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר ותואמת את עקרונות תוכנית ביצרון 3325ב. משה צור: מציג את התוכנית במצגת (שינויים שרוצים להוסיף) מנדי: עדכון בדרפט אנחנו צריכים 8 מרתפים בדרפט רשום 6 מרתפים. כרמלה עוזרי: מאיפה הכניסות והיציאות? ראובן לדיאנסקי: כל חוו"ד של היועצים הם מטעם היזם. שמואל גפן: כמה מקומות חניה יש? אירד יועץ תנועה: סביב 400 מקומות חניה. התקן לפי התקן התקף של עיריית ת"א 1 ל-120. החיבור היחידי למרתפים בהחלט מספיקה רק רמפה אחת. חיבור לרח' תובל שמתחבר ליגאל אלון במקטע הזה עובר שידרוג במסגרת הפרוייקט של בסר מאשדר עד לצומת של תובל. יש תוכנית להרחבה של כל רח' תובל. יש נגישות ואפשרות שמחברת לד. השלום. כרמלה עוזרי: האם מרח' הסוללים לתחנת הדלק תהינה כניסות ויציאות לא רק מיגאל אלון.

אירד : המרקם העירוני במסגרת כל התוכנית האב של בצרון למעשה התב"ע יש מס' פריצות של דרכים והרחבות על דרך השלום ויגאל אלון וגם בתוך פנים השכונה. המערכת נבנית שלב אחר שלב כי תלויה בפינוי שטחים. היום מבצעים המשך רח' הסוללים לקרימנצקי ויש 2 צירים מצפון לבסר ומדרום לבסר וכל המערכת הזו משרתת את המתחם. יש בקנה הרחבת רח' תובל שמגשרת עם רח' הסוללים ולכל מתחם התעסוקה באזור. יש מערכת מרומזרת שתאפשר פניה שמאלית ותשפר את המערכת התנועתית ותלויה בפינוי של איווקו.

דורן ספיר : יש תוכנית צל? יש תנועה שמאלה?

מלי פולישוק : האם ישנה יציאה מהסוללים שמאל לדרך השלום?

אירד : אנחנו מרחיבים את רח' הסוללים ונאפשר ושני נתיבים שמאלה

מיטל להבי : האם אגף התנועה אישר את התוכניות ואישר את הפניה שמאלה?

אירד : כן זה הוצג.

אהרון מדואל : האם תהיה הרחבה בדרך השלום?

אירד : במסגרת של פרויקט איווקו יש הסדרה וזה מתואם מול הנתבים המהירים וזה במסגרת פרויקט

אחר.

אהרון מדואל : החניון הוא חניון ציבורי?

משה צור : החניון בגלל התקן החניה החדש התקן לא מאשר. אנחנו מבקשים עוד 40 מקומות חניה לחניון

ציבורי.

דורן ספיר : זו חניה תקנית.

שמואל גפן : התוכניות הועברו לאישור הועדה, מתי זה עובר לביצוע?

אירד : הביצוע של התוכנית תלוי בזמינות קרקעית ותקציבית.

משה צור : הזכויות בהתאם לתוכנית המתאר, התקן הוא נמוך בהתאם לתקן הקיים והוא מחייב וניתן

להוסיף חניון ציבורי.

כרמלה עוזרי : תהיינה 3 כניסות 2 מאיילון, ואחד הסוללים השלום העתידיות?

אירד : כן

משה צור : אירד הראה סקירה מערכתית, יש כאן מרקם עירוני שאפשר לצאת ולהיכנס למרקם. גם חניון

יותר גדול מספיק כניסה אחת.

כרמלה עוזרי : לגבי ה-48 קומות מכח איזה נגזרת ה-48 קומות?

משה צור : אנחנו מגיעים ל-38 קומות

ראובן לדיאנסקי : 39 קומות עיקריות על 170 מ' גובה.

מנדי : בבנין יש 35 קומות משרדים כאשר יש קומת קרקע גבוהה כדי שתאפשר לובי ומסחר ובנוסף יש

קומות טכניות שמכילות הרבה דברים שמחולקת למפלסים ברישוי סופרים את זה כקומות ולכן בתבוע

אנחנו מבקשים קצת יותר קומות כדי שנוכל לקרוא לגלריות הללו קומות.

ראובן לדיאנסקי : 39 קומות עיקריות ועוד קומות שירות וכד' זה עדין 48 קומות ב-170 מ'.

נתן אלנתן : אמרת 40 חניות ציבוריות שאתה רוצה להוסיף זה עירוני?

אלי לוי : עירוני.

מלי פולישוק : אם יאשרו 40 חניות ציבוריות איפה תמקמו אותם בקומה 8- במרתף.

משה צור : כן נותנים 1- מאוד גבוה ומחלקים אותם לחניון אופנים.

ראובן לדיאנסקי : האם במסגרת ה-34 או 35 אלף מ' שטחים עיקריים יהיו בבנין הזה סדר גודל של 4000 עד

5000 אנשים מידי יום.

משה צור : התקן בדרך 14.8 מ' לאדם זה הרשמי.

כרמלה עוזרי : לגבי הגובה של הבנין האבסולוטי לאחר כל הגלריות .

משה צור : 170 מ' והמעטפת תהיה עדינה ושקופה, כל הבנין יראה איכותי בהיר ואיכותי.

איריס גלבע : לגבי 40 מ' חניה הם יהיו בשימוש ציבורי הם לא יהיו בבעלות העיריה. אנחנו נותנים 1800

מ"ר עיקרי לצורכי העיריה ונספק את מקומות החניה.

אלי לוי : היה סיכום אחר.

דורן ספיר : איפה יש נקודת הורדה והעלת נוסעים?

אירד יעוף תנועה : יש מפרץ מוסדר לאורך החזית המזרחית שהוא כניסה למוסך של לקסוס.

דורן ספיר : חניה לאופנים בתת הקרקע זה רכב דו גלגלים או רק אופנים

אירד : גם לאופנועים ולאופניים לפי התקן.

מיקי זיידמן : התושבים בקשו שיתוף ציבור והוא לא התקיים למרות שהיה רשום שיהיה מפגש כזה.

מאחר שלא היה שיתוף ציבור ולא היה מפגש ומאחר וההצגה היתה לוקה. הוצגה חריגה של 6 קומות

במקום 36 קומות ל-48 קומות מרח"ק של 5 ל-12.8 רח"ק. במשך 12 שנה תוכנית 3255 ב' התנהלה ומה"ע

מסביר למה באזור הזה כל האזור צריך לחרוג. המשמעות היא שאנחנו פורמים את 3255 ב' מבחינת

הרח"ק. הרח"ק של אלקטרה הוא 165, מגדל סוזוקי יושב על הדופן של יגאל אלון עם רח"ק יותר נמוך.

עמית גולדשטיין : הרמפה צמודה לרמפה של אלקטרה לא היה אפשר לעשות את הרמפה בסוללים?

משה צור : מרח' הסוללים רצינו לשמר את איכות מפלס הקרקע והכיכר, ואנחנו יותר נמוכים ממגדל אלקטרה.

עודד גבולי : הפרויקט ראוי לעיר הרח"ק מקסימלי 50- קומות הוא לא בעייתי. בקשר לנושא התנועה כל הרעיון וכל הקידומים של הפרויקטים לא סתם עשו תקן חניה חדש עקרונית אין לזה משמעות. יש תחנת רכבת בשלום, ויש הסכמה של רכבת לעשות ביצחק שדה תחנת רכבת חדשה. זו תבע להפקדה וזו תוכנית שיקח זמן. כל השדרוג של יגאל אלון הכניסות המזרחיות מערביות אין בעיה של התנהלות לא של המטרים ושל האנשים. ככל שיהיו יותר אנשים זה יותר טוב לאזור, אני אישית מתנגד והפניה מרח' הסוללים היא מיותרת.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי : אין ספק כי הפיתוח המואץ שיש באזור כמו את אלקטרה ואיווקו שרואים פרויקט כזה לא נחה דעתי שאין לנו חוות דעות מקצועיות מטעמנו.

איל רונן : התוכנית והיועץ שענה לשאלות עבר את אגף התנועה שלנו. ככלל אין עמדה שלא תואמה עם הצוותים המקצועיים של העיריה.

מיטל להבי : לחניה הציבורי 1800 מ' מאחר שהעיריה מקבל יהיה 1800 מ"ר יהיו צרכים אז אי אפשר לקרוא לזה חניה ציבורית.

אלי לוי : אין קשר ל1800 מ' יש תקן חניה ובנוסף לזה יהיו 40 מקומות חניות כי יש שם צורך והם בנוסף לתקן הנדרש.

מיטל להבי : כתומכת בגרידים של העיר אני רואה שקשה מאוד לצאת מהמתחמים. תושב שרוצה לצאת ממתחם ג' למשל צריך ללכת 2 קמ' כדי להגיע לתחנת אוטובוס ואני מגיעה למסקנות שאי אפשר לייצר שכונות סגורות כי אין מעברים. לכן צריך להיצמד לקונטקסטים של תכנון שהוכיחו. שמאפשרים לצאת מהעיר.

עודד גבולי : התכוונתי לרמפה שיורדת מדרך השלום שרוצים להפנות בתת הקרקע פנימה.

מיטל להבי : הרבה פרויקטים נותנים יותר זכויות זיקת הנאה וכד'. איך מקבעים איך ממפים האם קיימת רשימה שמתחזקת לנו את כל הנושאים של השטחים שמקבלים בתמורות אם זה בתמורה ישירה או בזיקת הנאה.

אלי לוי : כל השטחים כולל זיקות הנאה רשומים במערכת הממוחשבת. השאלה האם בזיקת הנאה אפשר לעשות כל דבר. לפני שקבלן מקבל טופס אכלוס והוא צריך לעמוד בתנאים שרשומים בהיתר כולל סוגיה בזיקת הנאה.

אהרון מדואל : זהו פרויקט גדול 50 אלף מ"ר ו-40 חניות זה מעט. כל הציבור שיגיעו לעבוד בבנין לא יגיעו בתחבורה ציבורית אלא בתחבורה פרטית וזה יגרום לעוד עומס. המגדל היה צריך לספק 200 מקומות חניה ציבוריות.

עודד גבולי : יש לנו כוונה לעשות מתחם חניה של נתן חץ בצומת (תוצרת הארץ) זה צריך להגיע לאישור של הועדה, אני אומר בזהירות 1000 מקומות חניות ויש עוד 250 חניות באיווקו אשר הופקדו בועדה לפני מספר שבועות.

אפרת טולקובסקי : זה השימוש האופטימלי לחניות.

כרמלה עוזרי : מה שהטריד את התושבים במיוחד אלו שגובלים היה נושא כניסות ויציאות של התחבורה שאמורה לשרת את המתחם הזה. הרעש כאשר יתחילו העבודות מאחר ויש דוגמא מהבנין הסמוך רעשים. סוכם שיתואם מפגש עם התושבים. אם אכן שיש שתי כניסות מיגאל אלון ומהסוללים לשלום כמו שדובר אז יש לנו תשובות לתושבים. אם כתבתם שתהיה פגישה עם התושבים איך ניתן החלטה עכשיו?

איל רונן : מהות הבקשה שחלקה היא הגדלת היקף הבינוי לטובת ניצול הרח"ק המירבי המתאפשר מכוח תכנית המתאר נוכח התרומה המשמעותית למרקם והעיצוב העירוני באמצעות פיתוח אזור תעסוקה ביצרון. הוספת השימוש המלונאי ובהתאם לכל מה שכתוב בחו"ד לעיין הסוגיה התחבורתית. החשיבות במימוש החזית המסחרית והחיבור של המבנה כחלק מאזור התעסוקה.

נושא המעברים וזיקות ההנאה שיהיה הינתן לעבור רשומים בין דופן המבנה לכל מרחב הציבורי וכך יפותח כל המרחב. כך שכל אחד יכול לעבור ממקום למקום, אגף התנועה לא ממליץ לגבי תוספת מקומות חניה מעבר לתקן היה והועדה כן תקבל את ההוספה, המלצתנו שתתאפשר ההוספה רק לשימוש ציבור בלבד. גובה הבניין מצוין שטחי הציבור הוא 1800 מ"ר לטובת שימושים ציבוריים שטח עיקרי, שטחי הגינון והפתוח חלק מהמטלות.

אלי לוי : בעת הכנת תוכנית העיצוב אנחנו קובעים איפה הם וקובעים את השימושים.

דורון ספיר : אני מבקש תוכנית הצללה בהתאם למדיניות הועדה.

למחוק את הערה

איל רונן : נושא העצים הבטחת בתי גידול, זיקת ההנאה. התנאים להפקדת התוכנית סעיף 3 יורד כי כבר נחתם ההסכם, והוספת נספח תוכנית צל.

הוספת שימוש המלונאי במתחם התעסוקה בבצרון. אישור מיצוי הרחק 12/8 נוכח התרומה של התוכנית באמצעות פתוח מרחב התעסוקה עזרה וביצרון. להפקיד את התוכנית ללא חו"ד תחבורתית ללא הבה"ת מאחר ואין שינוי משמעותי מתוכנית בצרון החלה בתוכנית.

אלי לוי: ואפשר להפקיד כתב התחייבות.
איל רונן: מאחר והיקפי הבניה לא משמעותיים ובמסגרת הבחינה התחבורתית לאחר בדיקת אגף התנועה לא נדרש בה"ת נקודתי מעבר לזה שנבחן בעבר במסגרת מתארית.

דורון ספיר: כל מה שנאמר תקף לגבי הכניסות והיציאות.
איל רונן: אכן. לגבי בקשת התושבים שנעתרנו לה לקיים מפגש ולהציג במסגרתו כל התוכניות שאושרו בהליכים ובבחינה אין לנו התנגדות לעשות מפגש טרם נעשה מפגש עם הציבור.
כרמלה עוזרי: מקובל, יחד עם זאת אני מבקשת שיהיה ברור לתושבים לגבי הכניסות שהכל יהיה מפורט.
איל רונן: הכניסה למתחם היא לאורך כל רח' יגאל אלון יש מס' כניסות. לאורך דרך השלום יש כניסה מרח' הסוללים.

דורון ספיר: מבוקש כי ירשמו הכניסות למתחם בהחלטה.
מלי פולישוק: מה עם ה-40 חניות ציבוריות שיועברו לבעלות העיריה?
איל רונן: לגבי הוספת 40 חניות זה בניגוד להמלצת אגף החניה. האגף ממליץ שהם יהיו ציבוריות.
ראובן לדיאנסקי: לגבי שיתוף הציבור, אם מסכמים שהתושבים יהיו מעורבים עד אז אפשר לעשות פגישה כבר עכשיו. אני מציע לאשר את התוכנית אבל לא לבצע את ההפקדה של התוכנית טרם פגישה עם את התושבים בפועל.

דורון ספיר: הצוות הסכים להציג לתושבים את כל התוכניות למרחב מול הציבור ולא רק את הפרויקט המסוים הזה.

איל רונן: המשמעות של מה שאנחנו מציעים היא להציג בפני התושבים תוכנית טרם שהוצגו או בפני מה"ע או בפני הוועדה מתוך עבודה שאנחנו מקיימים. דהיינו הציבור יבקש את התייחסותכם לתוכנית שטרם נראו כאן. הציבור מבקש לדעת מה מתוכנן במתחם התעסוקה בצרון ומבקש תשובות לגבי כל הנושא התחבורתי מפל הגבהים שמטריד את התושבים גם לגבי נושא זיקות ההנאה ושימושים המסחריים בקומת הקרקע. יש להפריד בין הצגת תוכנית אחת לתושבים לבין ההיתכנות העתידית של האזור.
ראובן לדיאנסקי: עד למועד ההפקדה בפועל יעשה פגישה עם הציבור באחריות הצוות.
שייכתב עד למועד ההפקדה תעשה פגישה עם התושבים כדי להציג את כל המרחב ושהצוות יזמן.
ליאור שפירא: שיזמנו פגישה.
דורון ספיר: שתתקיים פגישה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לחו"ד צוות כמפורט לעיל ובנוסף לתנאים הבאים:

טו. הועדה מאשרת בהתאם לסעיפים 3.1.3 (ג) ו- 3.3.2 (ב) (2) בתכנית המתאר, ניצול רח"ק מרבי 12.8 = 47,219.2 מ"ר, מתוכם 1,800 מ"ר עיקרי לצורכי ציבור. נוכח התרומה המשמעותית של התכנית למרקם והיעיזוב העירוני ע"י פיתוח מתחם תעסוקה ביצרון, פיתוח מפלס הרחוב והרחובות ההיקפים.

טז. הועדה המאשרת בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) בתכנית המתאר הוספת שימוש מלונאי שישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.

יז. הועדה מאשרת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר את הפקדת התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.

יח. יש להוסיף למסמכי התכנית נספח הצללה בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

יט. תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו קיום מפגש שיתוף תושבים באחריות מח' תכנון מזרח, אגף תכנון העיר.

כ. הועדה מחליטה להוסיף 40 מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן התקף.

כא. להלן פירוט מערך הכניסות והיציאות התחבורתיים מרחב התעסוקות ביצרון:

מצפון כניסה ויציאה מרחוב הסוללים

ממערב: יציאה מרחוב האומנים.

כניסה ויציאה מרחוב תובל

בביצוע – רחובות כניסה/יציאה מצפון ומדרום למתחם אלון המתאכלס בימים אלה.

רחוב קרמניצקי כניסה ויציאה

רחוב עמינדב כניסה ויציאה

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, מיטל להבי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. בסעיף טו בהחלטת הועדה נפלה טעות סופר. סך זכויות הבניה הינו 48,448 מ"ר בהתאם לרשום בד"רפט.
2. להוסיף באופן מפורש בהחלטת הועדה לבטל את סעיף ג. הסכם עם אגף נכסים לעניין הקמת שטח ציבורי. בתנאים להפקדת התכנית כפי שציין אדר' איל רונן בדיון הפנימי (ראו במהלך הדיון בהחלטת ועדה מיום 20.12.17), התנאים להפקדת התכנית סעיף 3 יורד כי כבר נחתם ההסכם.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

בישיבתה מספר 0003-18ב' מיום 21/02/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

לאורה קאופמן שפטלר : שינוי מועד חתימה על הסכם מול עם עת"א בעניין הקמת שטחי הציבור כתנאי לבקשת תיק מידע ולא תנאי להפקדת התכנית.

מיקי זיידמן : אין מדובר פה רק בתכנית פורצת גדרות בצורה דרמטית – פי 3 בזכויות ו 60% חריגה בקומות אלא בפריצה תקדימית של כל המתחם של כ 280 דונם בניסיון לדרוס לתוכו עד כ 2.0 מיליון מ"ר בנייה לתעסוקה בעיקר – כשליש מכלל הבנייה החדשה במערך החדש !!! וזאת בהתחמקות מוזרה מביצוע סקרים נדרשים להשפעה הכוללת של פריצה דרמטית כזו על ההיבטים הפיזיים והאנושיים הנרחבים- תנועה, נתיבי וקווי הזנה תח"צ, חנייה, מוסדות ושטחי ציבור תשתיות אויר אור ועוד אלמנטים סביבתיים. מדובר פה בפרשנות שגויה ומעוותת משפטית ותכנונית כאחד של תכנית המתאר 5000. לתרחיש אימים כזה כיוונו שופטי ביהמ"ש העליון בהרכב בראשות הנשיאה בשבוע שעבר 12.2 כשדנו בעתירת עמותת נווה צדק כנגד עת"א בנושא פרשנות הפטורים למיניהם בתכנית המתאר. התכנית במתכונתה הנוכחית, המוצעת היום היא " מעשה לא אפוי" שיותר טוב שלא היה בא לעולם במתכונתו זו. הולדתה בחטא - החיפזון וסופה שתחלוף מן העולם במתכונתה זו על כל השלכות התקדימיות הנגזרות ממנה. התכנית שזורה בשיבושים וטעויות "סופר ולא סופר", גבהים, מספרי קומות, שטחים וזכויות ועוד כהנה וכהנה ונראית כאילו הוכנה בחיפזון ובדוחק רב ועל שום מה? אין חשיבה כוללת על השלכות הפרת האיזון שנהגה במשך זמן ארוך בתכנית 3255 ובמפגש האחרון לא התקיים אחד התנאים להפקדה (לצד אחרים) הקורא להצגת כלל התכניות למתחם אלא הוצגו בלבד 2 תכניות שכבר עלו להפקדה איווקו ולקסוס ולא כל עשר התכניות הנוספות כדוגמת מגרש חח"י גם בתרחיש של "אין רכב פרטי" אין אפילו להולכי רגל מספיק מדרכות ואין קווי הזנה תח"צ. מה"ע אך בסוף 2014 הגיש התנגדות גורפת ל 5000 בבקשה לשמר ולהטמיע את 3255 בתוך המתאר תא 5000 ! ומה התחולל ב 3 השנים מאז? למה ההתהפכות? אין אנו מקלים ראש בצרכי הבינוי של העיר וגם לא בממד המטרופוליין ולא בממד המע"ר החדש ולא בהכנסות העירייה מהבינוי אלא במידתיות ובחוסר האיזון – יש מקומות שלא מיציתם זכויות ולשם צריך להפנות הציפוף והם כולם על ציר המתע"ן על דופן האיילון בתוך ציר המע"ר ובהמשך צמוד לו! על ציר יגאל אלון עצמו – סוזוקי, פינת השלום, אזור השלושה היכל מנורה, לה גורדיה ועוד. למה לדרוס ולמה לא לבדוק ההיבטים והשלכות קודם? כהר כיום כאשר רק כשליש מהתב"ע המקורית 3255 ממומש העומס על האזור בלתי נסבל ודאי בעת קרות המימוש המלא ואסון סביבתי במידה והתב"ע הקיימת תיפרץ ועוד בממדים המוצעים!

ראובן לדיאנסקי : ע"פ הבנתי שהתוכנית אושרה להפקדה ע"י הועדה לפי התנאים. מיקי זיידמן : זה לא נכון. מה שנאמר היה שתוצג תוכנית לכל המתחם והוצגו 2 תוכניות.

דורון ספיר : אני מבקש לפעול מהצוות המקצועי שהחלטת הועדה אורלי אראל : החלטת הועדה (מקריאה את החלטה). בכל מקום שיש אישור לשימושי תעסוקה שימוש מלונאות הוא שימוש תעסוקתי שהועדה אישרה.

איל רונן : אנחנו הצגנו גם במסגרת שיתוף הפעולה את כל התוכניות שנמצאות אצלנו על השולחן. מרחבים כמו המגרש של חב' חשמל לא ניתן להציג מאחר ואין תכנון בשלב זה.
 ראובן לדיאנסקי : הייתי בשיתוף ציבור והתשובה שניתנה ע"י איל היא נכונה. הבעיה היא עם העודף שלה בינוי במקום ועם מס' תוכניות. הדבר יגרום הרבה בנינים גבוהים ואזור עמוס מידי. יחד עם זאת אם יש צורך להשלים עם עוד מפגש נוסף, אזי אפשר לקיימו. בסופו של דבר הבעיה של התושבים הם לעומסי הבניה שהולכים להיות שם. לכן יש את שלב ההפקדה שבו יכולים התושבים להגיש התנגדויות והועדה תתכנס לדון בהתנגדויות זה המקום לבוא ולהבהיר לשנות. ולכן בוא נתקן את הטעות ושהחלטה שלנו תביעה על כל סעיפיה ובעייני לא צריך לקיים עוד פגישה.
 מיקי זיידמן : אפשר להפחית את ההתנגדויות ברגע שנעשה מפגש נוסף. יש כאן תוכניות צולבות. הצוות ימלא את החלטה של הועדה ככבה וכלשונה.

הועדה מחליטה :

מאושר התיקון

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, גל שרעבי, ראובן לדיאנסקי,

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7798 בעמוד 7798 בתאריך 13/05/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

17/05/2018 הארץ

17/05/2018 העיר

18/05/2018 ישראל היום

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

שדרות ההשכלה 17 תל אביב - יפו 6789035

דניאל פריש 3 תל אביב 6473104

דניאל פריש 3 תל אביב 6473104

אורי גנור עו"ד

אפרת שרון עו"ד

דוד בסון עו"ד

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	מר מרדכי זיידמן	<p>סעיפים 1-4 בהתנגדות: חריגה מתכנית 3255ב'</p> <ul style="list-style-type: none"> • שינוי רח"ק/ זכויות/ מס' קומות/ גובה אשר נקבע בתכנית 3255ב'. • גובה- הגובה לרצועה זו ע"פ 3255ב' הינו 130מ'. • מיקום- המגרש נמצא רצועה השניה ממערב ולא על גדת האיילון 	<p>התכנית המוצעת הינה בתחום המער"ר המטרופוליני ובסמיכות למוקד הסעת המונים. הוראות תכנית המתאר תא/5000 לרבות נספחי התכנון השונים מחריגים רצועה זו מכפיפות לתכנית 3255ב'. תכנית המתאר מגבילה בתחום האמור:</p> <ul style="list-style-type: none"> • יחס רח"ק שלא יעלה על 12.8 • גובה שלא יעלה על 40 קומות 	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
		<p>סעיף 5 בהתנגדות: השלכות הבניה על הסביבה ע"פ תכנית המתאר יש לבצע בדיקות מרחביות כפי שנדרש בפרק 3 בתא/5000 אזורי תעסוקה בנושאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שילוב תעסוקה ומגורים • נספח תחבורתי • נספח סביבתי • חניות ומלתחות לרוכבי אופניים. 	<p>א. שילוב מגורים ותעסוקה- התכנית אינה משלבת מגורים ותעסוקה. השימושים הם תעסוקה, מסחר וציבורי.</p> <p>ב. נספח תנועה- נספח תנועה הוא חלק מנספחי התכנית.</p> <p>ג. נספח סביבתי קיימת חוות דעת אקלימית המתייחסת לרוחות ולצל.</p> <p>ד. חניות אופניים- קיימות כ-368 חניות בתכנית ו-374 מקומות חניה לאופנועים.</p> <ul style="list-style-type: none"> • לקבוע כי יוקמו מלתחות לרוכבי אופניים 	<p>לקבל חלקית</p>
		<p>סעיפים 6-9 בהתנגדות: תנועה ותחבורה בסעיפים אלה נדרש : א. בחניה תנועתית וסביבתית מקיפה- לערוך בה"ת ובדיקות סביבתיות על כל סביבת התכנית בטרם אישור תכנית זו או תכניות גובלות. על הבדיקה לבדוק גם את ההשלכות של התכניות הצפויות בכל מרחב השלום. ב. קירבה למתע"ן מרחק של 500 מ' ולא 300 כפי שמוגדר באזור א'.</p>	<p>התוכנית נכללת במסגרת מתחם אזור התעסוקה ביצרון אשר נערך עבורו תסקיר תנועתי מקיף בגבולות דרך השלום / יגאל אלון / יצחק שדה. חלק ממסקנות התסקיר התנועתי הינן ההפקעות נדרשות במסגרת תכניות בניין עיר שונות לטובת יצירת רשת רחובות עירוניים, הרחבת רחובות קיימים וכיוצ"ב.</p> <ul style="list-style-type: none"> • מונהג ומיושם כיום תקן חניה מחמיר (נמוך יותר) מזה שנכלל וחושב במסגרת תסקיר התנועה לפיכך עומסי התנועה הצפויים יקטנו. • מערך השירות של התחבורה 	<p>לדחות את ההתנגדות</p>

	<p>הציבורית כיום עשיר ומגוון יותר מזה שתוכנן במסגרת התסקיר האמור. לאור שיפור רמת השירות ע"י הרחבת תחנת השלום, הוספת המסילה הרביעית, קידום תכנית המטרו (2M + 1M), מסילות 5+6 ומהיר לעיר צפוי המרחב להינות מהיצע תחבורתי לאומי איכותי.</p>	<p>ג. פתרונות תחבורתיים- יש להכין בה"ת שיבחן את מענה התחבורה הציבורית המתוכננת ביחס למועד אכלוס הבניינים הצפויים.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית המוצעת וכל התכניות הסובבות אותה כוללות נספחים אשר בחנו הצללה, רוחות, נערך אף נספח תשתיות, נספח הידרולוגי ונספח תנועה והכל בהתאם לנדרש בתכנית המתאר תא/5000.</p>	<p>סעיפים 10,11 בהתנגדות: בדיקות סביבה, תנועה ותשתיות דרישה לערוך בדיקה סביבתית בשל תוספות הבינוי החדשות, אשר תכלול נושאי זיהום אויר, רוחות וצל, בדיקת כל התשתיות ובדיקות תנועתיות.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<ul style="list-style-type: none"> • שלביות - היות ותכנית המתאר הינה תכנית כוללת אשר בחנה מכלול שיקולים וקבעה מסגרת לזכויות מירביות, במסגרת תכנית זו ובמסגרת תכנון מתחמים נקודתיים בתחום אזה"ת בצרון אין צורך בשלביות. • תנועה - באשר לפיתוח התנועה כפי שהוזכר במענה לסעיפים קודמים: מסקנות התסקיר התנועה הינן כל אותם ההפקעות הנכללות במסגרת הפרויקטים השונים בתוכנית אשר מאפשרות הלכה למעשה ליישם את סלילת הרחובות החדשים / הרחבת הרחובות הקיימים וכד'. בנוסף כיום בפועל: מונהג ומיושם כיום תקן חניה מחמיר (נמוך יותר) מזה שנכלל וחושב במסגרת תסקיר התנועה. • ערך תחבורתי- התחבורה הציבורית כיום טובה יותר מזו שעל פיה תוכנן ונלקח בחשבון לאור הרחבת תחנת השלום, הוספת המסילה הנוספת על האיילון אשר תשפר את תדירויות הרכבת ומימוש הקו 	<p>סעיפים 12,13 בהתנגדות: תסקירים כוללים ושלביות</p> <ul style="list-style-type: none"> • תסקירים - דרישה להכנת תסקירי סביבה, תחבורה ותשתיות כוללים. • שלביות - קביעת שלביות הבניה בהתאם לפיתוח התשתיות בשל תוספת הבנייה במתחם. 	

	האדום וכד'.		
לדחות את ההתנגדות	<p>בוצעה בחינה של מערכת הדרכים הגובלת והשפעת המתע"ן אשר באה לידי ביטוי בתקן החניה המופחת לתכנית המוצעת. נקבע בהוראות התכנית כי יוקמו 40 מקומות חנייה ציבוריות לרווחת הציבור, המרחב הציבורי כחלק מהתכנית תוכנן כבעל מדרכות רחבות למעבר של הולכי רגל ורוכבי אופניים. זאת ועוד, מוצע חיבור של הולכי רגל ורוכבי אופניים בתכנית אל תכניות ומבנים גובלים כגון: אלקטרא ואסותא אשר יותר גם באמצעות זיקת הנאה. חיבור לגשר יהודית המצוי בביצוע והקו האדום אשר עתיד לפעול טרם סיום הקמת הפרוייקט הנוכחי.</p> <p>תקן החניה הינו מחמיר יותר והופחת מ- 1:40, ל- 1:120 בהתאם לתקן התקף. הוצע ונקבע בהוראות התכנית כי יוקמו 40 מקומות חנייה ציבוריות לרווחת הציבור והוקצו 36 מקומות חנייה לטובת שימושים ציבוריים.</p>	<p>סעיף 14,15,16 בהתנגדות רח"ק מקסימלי:</p> <ul style="list-style-type: none"> רח"ק מקסימלי- על הועדה לשקול האם ניתן לאשר רח"ק מקסימלי בתכנית. 	
לדחות את ההתנגדות	מימוש תכנית זו ותכניות סמוכות לא ממצה את השטחים שנקבעו בתכנית המתאר.	<p>סעיף 17 בהתנגדות מימוש שטחי תעסוקה:</p> <p>על הועדה לוודא מהם השטחים שניתן לממש במרחב וכמה מהם כבר מומשו.</p>	
לקבל חלקית	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור ותועלות ציבוריות – בהתאם למוגדר בתכנית המתאר תא/5000:</p> <ul style="list-style-type: none"> הוצעו הפרשות לצורכי ציבור בהיקף של 2432 מ"ר, בנוסף, מעליות לשימוש ציבורי וחניית ציבוריות. ברחוב תובל הופקעו 250 מ' לטובת הרחבת המדרכה ו-1400 מ' הוקצו לזיקת הנאה. לקבל התנגדות בנושא קירוי איילון- טעות סופר: נקבעה תועלת ציבורית לטובת קירוי איילון כמעבר מרח"ק 8.5 עד 12.8. 	<p>סעיפים 18,19,20 מטלות ציבוריות:</p> <p>יש להוסיף לתכנית תועלות ציבוריות:</p> <ul style="list-style-type: none"> קן לקירוי איילון להגדיל הקצאה לצורכי ציבור ביחס של 2.7 ולא 1.5. להגדיל את ההפקעה מ-6% 	
לדחות את ההתנגדות	תכנית הינה מסמך שמטרתו בין היתר לשמור על גמישות בכדי לאפשר מימוש של תכניות, שימוש המלונאי הינו אחד מהשימושים האפשריים אך אינו מחייב.	<p>סעיפים 21,22 מלונאות:</p> <p>בקשה לקבוע את השימוש המלונאי כשימוש מחייב בהיקפו ולא תהיה זו סטייה ניכרת. בנוסף בגין שימוש זה</p>	

	תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.	יש להפחית את תקן החניה ל- 1:240.		
לדחות את ההתנגדות.	שיתוף ציבור הינו חלק בלתי נפרד מתהליך התכנון. בתכנית זו כמו בסמוכה אליה נערך תהליך שיתוף ציבור אשר בו הוצג צפי הבניה בהתאם לתא/ 5000. שאר התכניות המצוינות גם הן, יגיעו לציבור. תכנית זו הוצגה פעמיים לציבור: טרם הדיון בוועדה המקומית לתושבי שכונת ביצרון ופעם נוספת לאור בקשת המתנגד בדיון בוועדה המקומית, התקיים שיתוף ציבור נוסף אשר היווה תנאי להפקדת התכנית בפועל.	סעיף 23 בהתנגדות שקיפות ושיתוף ציבור: הצגת היוזמות במתחם בפני התושבים. העברת הסמכות בתכנית ממקומית למחוזית בשל היות העירייה הבעלים ובעל ענין במגרש.		
לדחות את ההתנגדות.	תכנית זו מוגשת על פי חוק לועדה המקומית. למגרש זה נקבע היקף זכויות ובינו בתכנית המתאר תא/5000 אשר נעשתה ואושרה בסמכות הועדה המחוזית. תכנית זו עומדת בכל התנאים והמטלות שניתנו לה בגין תכנית המתאר והדיון בה הוא זהה לכל דיון בתכניות אחרות.	סעיפים 24,25,27 בהתנגדות סמכות: העברת הדיון בתכנית לועדה המחוזית מאחר והעירייה היא הבעלים במגרש.		
לדחות את ההתנגדות.	תכנית זו הינה מתוקף שתי תכניות כוללניות וחלה על מגרש בודד.	סעיף 26 בהתנגדות: לדחות את התכנית מאחר והיא מהווה תכנון נקודתי פסול.		
לדחות את ההתנגדות.	במסגרת התכנית הוכן נספח תחבורתי. במסגרת התכנית מוסדרים צירי תחבורה ונגישות לרחוב הסוללים. ע"פ התקן התקף.	סעיף 4,5,6,7 בהתנגדות עומס תנועתי: בתו של המתנגד, נטע, הינה נכה בשיעור 150% ומתניידת באמצעות כיסא גלגלים. כיום, קיימים קשיים גדולים בכניסה ויציאה מהחניון הן לרחוב השלום והן לנתיבי איילון. בשעות עומס ובכלל. אישור תכנית זו ותכניות נוספות תגביר את העומס אשר יקשה על הגעה ויציאה של אורחים ונותני שירות לדירת.	עו"ד אורי גנור	2
לדחות את ההתנגדות.	הועדה המקומית והועדה המחוזית רואות חשיבות רבה בפיתוח מרחבים עם ערוב שימושים של מגורים, תעסוקה ושטחי ציבור. באופן זה אושרה תכנית המתאר תא/5000. במסגרת תכניות אלה ימומש הפוטנציאל של אזור המע"ר בקרבה למערכת הסעת המונים. בכפוף למדיניות זו ובמסגרת כל תכנית מקודם פיתוח מרחב ציבורי ראוי במימדיו ואיכותו.	סעיפים 8,9 בהתנגדות תנועת הולכי רגל: המתנגד מתגורר במגדלי הסנטרל פארק (שד ההשכלה 17). בשל בנית מגדלי תעסוקה בקרבת מגוריו הוא מביע חשש משינוי ציביון השכונה ומעומס וצפיפות בלתי סבירים בשל תוספת משרדים, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים, אשר תגרום לצפיפות של הולכי רגל באופן שייפגע מההנאה ומהמרווחים		

	הקיימים היום.	הרצועה המזרחית בין יגאל אלון לסוללים (בה ממוקמת התכנית) מיועדת לתעסוקה ומעט מגורים. במסגרת תכנית זו מתוכנן מרחב ציבורי משמעותי.		
לדחות את ההתנגדות	סעיף 10 בהתנגדות חניות אורחים: במסגרת תוספת יח"ד ושטחי התעסוקה לא ישארו חניות לאורך הרחוב (כחול לבן) וגם חניונים ציבוריים לא יועילו שכן התשלום עבור חניית אורח אינו זהה למחיר של חנייה ברחוב.	תכנית זו מוסיפה 40 מקומות חניה בתעריף עירוני, 36 מקומות חניה עבור מוסדות הציבור. בנוסף בעקבות הקרבה למתע"ן ובכלל לאור העידוד של תנועה רכה, התכנית קובעת כ- 368 מקומות חניה לאופניים ו-374 חניות לאופנועים.		
לקבל חלקית	סעיף 5 צמצום החזית המסחרית: ברחוב תובל- לצמצום מ-55% ל-46%. ברחוב הסוללים- לצמצום מ-100% ל-40%.	לאור תכנון מפורט תתאפשר הפחתה באורך החזית המסחרית לרחוב תובל כך שאורך החזית לא יפחת מ-46%. חזית מסחרית לרחוב הסוללים- תתאפשר הפחתה של החזית המסחרית מ-100% ל-40% בתנאי שיתקיים שימוש מלונאות.	עו"ד אפרת שרון בשם יוניון מוטורס	3
לקבל חלקית	סעיף 6: טבלת זכויות: הקטנת שטח השירות מ-35% מן העיקרי ל-25% מן העיקרי.	תתאפשר גמישות של עד 10% בין שטחי שירות לשטחים עיקריים מעל <u>הכניסה הקובעת</u> . כל עוד מנין השטחים לא יעלה על הרח"ק שנקבע.		
לקבל חלקית	סעיף 7: טבלה 5- הקטנת השטח המסחרי מ-750 מ"ר ל-650 מ"ר לאור ההתקדמות בתכנון, וגמישות של 10% בתכנון השטח המסחרי.	תתאפשר הקטנה של עד 10% מן השטחים המסחריים שנקבעו בתכנית בהתאם למימוש סעיף 5 בהתנגדות (מימוש שימוש מלונאות).		
לקבל את ההתנגדות	סעיף 8 הקטנת זיקת הנאה מ-1800 מ"ר ל-1350 מ"ר וגמישות של 10% בשטח לזיקת הנאה.	טעות סופר בהוראות התכנית		
לקבל חלקית	סעיף 9- גובה קומה: בקשה לאפשרות חיבור בין קומות, כך שתתאפשר קומה גבוהה ובקשה לקבוע את אופן החיבור ומנין הקומות בהיתר.	בקומות הטיפוסיות לא יתאפשר גובה קומות גבוה מזה שהוגדר. ניתן לחבר בין קומות באופן שלא ישפיע על החזית בכדי לאפשר חיבור בין קומות וזאת בהתאם לכל התקנים התקפים. כל שינוי בחיבור בין קומות אשר ישפיע על חזית המבנה יאושר במסגרת תכנית העיצוב.		
לקבל את ההתנגדות	סעיפים 10 בהתנגדות: סעיף 4.1.2 א-ג: מבוקש להטמיע שינוי אשר יותיר בקומות העליונות sky lobby.	יותר שימוש של לובי עליון בקומות העליונות.		
לקבל את ההתנגדות	סעיף 11: סעיף 4.1.2 -א-א: בקשה לא לספור את גג הטכני של	יותר הקמת מתקנים טכניים על גג הפביליון בתנאים הבאים: בתחום השטח הטכני תותר התקנת		

	מתקנים טכניים הנדרשים לתפקוד מבנה הפביליון ולתפקוד המגדל. השטח הנדרש לשימוש זה יהיה מקורה ולא יחשב במנין הקומות הגג מעל השטח הטכני יטופל כגג "ירוק" שימנע מפגע חזותי או אקוסטי עבור משתמשי המגדל והפרוייקטים השכנים - נושא זה יפורט במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי	הפביליון במניין הקומות ולאפשר מיקום מתקנים טכניים של המגדל ולא רק של הפביליון. גג זה יטופל כחזית חמישית וכגג ירוק.	
לדחות את ההתנגדות	לא יתאפשרו חיבורים עיליים	סעיף 12: מבוקש לאפשר חיבורים עיליים (מעל קומת הקרקע) למבנים הסמוכים.	
לקבל את ההתנגדות	טעות סופר	סעיף 13: סעיף 6.9 ג להוסיף את המילה עילי: " קו בנין עילי מצמרת עץ לשימור	
לדחות את ההתנגדות	תכנית העיצוב תובא לאישור הועדה המקומית.	סעיף 14: סעיף 6.10 א' אישור תכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר ולא ע"י הרשות המקומית כפי שבוקש על ידי הועדה המחוזית. הנימוק להתנגדות- תקופת הבחירות.	

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח) בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה:

לקבל באופן מלא

- 8. התנגדות מס' 3- סעיף 8.
- 9. התנגדות מס' 3- סעיף 10.
- 10. התנגדות מס' 3- סעיף 11.
- 11. התנגדות מס' 3- סעיף 13.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

- 3. התנגדות מס' 1- סעיף 5.
- 4. התנגדות מס' 1- סעיף 18.
- 5. התנגדות מס' 3- סעיף 5.
- 6. התנגדות מס' 3- סעיף 6.
- 7. התנגדות מס' 3- סעיף 7.
- 8. התנגדות מס' 3- סעיף 9.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את השאר ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0003-19ב' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

טלי ברגל: מציגה את עיקרי התוכנית. כמו כן יאמר כי היה דיון בקשר לתכנית מתחם הסוללים עם מתנגדים זהים שהעלו שם טענות דומות להן ניתן שם מענה. **אדר' מנדי ממשד משה צור מציג את התכנית.**

דורון ספיר: עו"ד גנור חוזר על ההתנגדות שנאמרה בסוללים.
אורי גנור עו"ד: אני חוזר על התנגדותי שנאמרה במרחב הסוללים. אני מבקש לא לאשר את התוכנית באופן המוצע.

דורון ספיר: עו"ד דוד בסון חוזר על ההתנגדות שנאמר בסוללים.
עו"ד דוד בסון: אני חוזר על התנגדותי שנאמרה במתחם הסלולים אני חוזר על כל דברי ההתנגדות שהוגשה. כמו כן עוצמות הבניה גבוהות מאוד. אני מבקש שיהיה כתוב בדיוק כמה שטחים מוקצים לקירוי איילון.

מיקי זיידמן: התוכניות חורגות הרבה מעבר לשכונה. תוכנית 3255 קבעה מדרגים והתוכנית הזו מגדל לקסוס ומפרה את כל המדרגים. היה שיתוף ציבור והציג 36 קומות. הועדה מעלה 2 תוכניות במקביל שזהו דבר הזוי. בעת דיון להפקדה בקש יו"ר הועדה מהצוות להכין מסמך מדיניות. ומנהל הצוות איך אני יכול להכין מסמך מדיניות שאני לא יודע מה היזמים מבקשים. תוכנית לקסוס וכל העצמת הרח"ק 12.8 הן בנויות על הגדרת 5000 של מרח"ק 300-400 מהמתע"ן היחידי שמופיע פה היא תחנת הרכבת השלום. המשמעות של התוכניות שלכם יצטרכו לעבור קרוב ל-80 אלף נוסעים. אני מבקש הסבר איך יהיה המנגנון לקירוי איילון. אני מבקש שתקן החניה יהיה הארצי המופחת ושהתוכנית תעצר עד שיוגש מסמך המדיניות.

עו"ד אפרת שרון ע"י מנדי: מציג את התנגדות היזם במצגת.
אליעזר מזינטר-יזם: אנחנו נמצאים במגע עם שוכרים וכל מי שמעוניין בנתח בין 40-50% לבניה והשאלה שנשאלת היא לגבי הלוואים. הגענו למסקנה שצריכים להגיע לגמישות ללובי נוסף.

מנדי רוזנפלד: ממשיך בהתנגדות.
מלי פולישוק: איך כניסה למתחם פרטי הופך למשהו פעיל ברחוב.
מנדי רוזנפלד: היום לובאים של בנינים שהם פעילים.
אופירה יוחנן וולק: אני לא מסכימה עם היזם.
מנדי רוזנפלד: בשלב של המסמכים היה הנושא מינימום של שטחים מסחריים וככל שמתקדמים יש מעברי מילוט וכד' ולכן אנחנו מבקשים להקטין את השטח ל-650 מ' עם גמישות מסויימת.

תשובות היזם:

מנדי רוזנפלד: בנושא של המתע"ן יש את רכבת השלום ואת תחנות של הרק"ל בסביבות 360 מ' מהמגרש. אנחנו באזור של מתע"ן.

מענה הצוות:

טלי ברגל: התוכנית מממשת את תוכנית המתאר. מקריאה את המענה מתוך הדרפט בהמשך למענה של מתחם.
אירית לב גבאי: האזור הזה מפותח כאזור מע"ר והצביון הוא מרכז עיר עם תנועה רבה. אולי בעתיד יהיה מענה אחר ונוסף לקווים כולם כגון הסעת המונים. נעשתה בעבר בדיקת בה"ת ופחות מסתמכים על בדיקות כאלה.
טלי ברגל: התנגדות אורי גנור נדחתה.
אורלי אראל: העיריה הקימה קרן לקירוי איילון. יש תחשיב בכל תוכנית הצגנו איך עושים את התחשיב לתועלות הציבוריות והסכום הזה היכנס לקרן קירוי איילון.
טלי ברגל: ממשיכה במענה.
ראובן לדיאנסקי: אפשר לעשות חיבורים תת קרקעיים.
מיכאל זידמן: אתם מקדמים תוכניות בהיקף של כ-8 מיליון מ"ר במסדרון איילון, הם יצרו משבר תחבורתי באזור הזה. אמרו שהתכנון 15 שנה אז למה לאשר את 2 התוכניות עכשיו?
מנדי רוזנפלד: גם בקשר לסעיף 5 אנחנו מבקשים לפתוח את הלובי הנוסף, לא רק לשימוש מלונאי אלא גם לשימושים נוספים.
אירית לבהר גבאי-תחבורה: לנושא התחבורתי התקן הארצי שהופחת הוא 1/240 באזור א עד 300 מ' ומעבר 1/220. ויש את מערכת המטרו שמתוכננת שתעבור ביגאל אלון.

דיון פנימי:

נערך דיון ברצף לשתי התוכניות - מתחם הסוללים מס' 507-0416008 ומגדל לקסוס מס' 507-0517060.
אופירה יוחנן וולק: שיהיה ברור שלא יהיה הלובי הציבורי.

החלטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם לחו"ד צוות במענה להתנגדויות ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, ציפי ברנד, רועי אלקבץ.

התוכן	מס' החלטה
פתרונות חניה ברמת אביב הוותיקה דיון בהתנגדויות	20/02/2019 9 - 0003-19'ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה הקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו



מיקום:

רמת אביב א', במקביל לדרך נמיר

גבולות:

בצפון – רח' ברזיל
במזרח- מגרשי מגורים מערביים של רמת אביב
בדרום- רחוב חיים לבנון
במערב- דרך נמיר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
504		חלק		6649
	23	חלק		6768
49	38	חלק		6771

שטח התכנית: כ-26 דונם

מספר מבא"ת: 507-0498568

מתכנן: סטודיו צורא, מחלקת תכנון צפון אגף תכנון העיר

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

כללי: בניית השכונה החלה בשנות ה-50 של המאה הקודמת במתכונת של שיכון עממי והושלמה באמצע שנות ה-60. כיום בתחום התכנון כ-3,500 יח"ד שבהם גרים כ-8500 דיירים. שכונת רמת אביב א' (הירוקה) כוללת מבנים בגבהים שונים: באגף שממזרח לרח' ברודצקי בעיקר חד ודו-קומתיים ובאגף שממערב לו בעיקר שיכונים תלת וארבע קומתיים. בשכונה משולבים גם מבנים גבוהים עד 12 קומות.

חניה: רמת אביב הוותיקה תוכננה ללא חניות פרטיות. רוב החניות הן ציבוריות בתחום זכות הדרך ברחובות, למעט פרויקטים ספורים מאוחרים בהם קיימות חניות פרטיות במסגרת תחום המגרש. בשכונות קיימת מצוקת חנייה בעיקר בשעות הערב והלילה. סוגיית החניה מעסיקה את תושבי המקום והם נתנו לכך ביטוי בשיתוף הציבור שנערך במסגרת עריכת מסמך המדיניות לשכונה.

מדיניות קיימת:

מדיניות רמת אביב הוותיקה, שאושרה בינואר 2014, הנחתה על אופן ההתחדשות הרצוי בכל מגרש בשכונה. זאת לאחר שתכנית המתאר תא/5000 סימנה את רמת אביב א' כ"מרקם לשימור" וכ"מתחם להתחדשות עירונית". המדיניות זיהתה קונפליקט בין הכוונה לשמר את החצרות הפרטיות הפתוחות, בהן לציבור מתאפשר לנוע בחופשיות ושהינן המאפיין המרכזי של רמת אביב הוותיקה, לבין הצורך הגובר בתוספת מקומות חניה במסגרת ההתחדשות. תוספת חניות ציבוריות לאורך שצ"פ נמיר זוהתה, כמענה למצוקת החניה בחלקה המערבי של השכונה.

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות : תכנית ל, 406, 408, ע-1.

בעקבות המדיניות פורסמו שתי הודעות לפי סעיפים 77,78 לחוק לגבי הכנת תכניות בתחום המדיניות. פרסומים אלה פרטו את המגבלות הבאות בנושא החניה :

- 1) איסור תוספת חניה עילית והגבלה של תכנית מרתף החניה במגרשים הפרטיים.
- 2) בפרויקטים של תמ"א 38 : בעיבוי ביטול הצורך בחניה. בהריסה ובניה מחדש, מגבלה לגבי תכנית מרתף החניה ומתן אפשרות לרמפת ירידה רק בפרויקט משותף לשלושה בניינים ומעלה.
- 3) תקן חניה 1:1.

נספח התנועה של מסמך המדיניות מנחה על מערך של חניונים ציבוריים בשכונה, כמענה למחסור קיים וצפוי במקומות חניה ומסמן איתורים מומלצים לתוספת חניונים ציבוריים, ששצ"פ נמיר הוא אחד מהם. חניונים ציבוריים נוספים בתכנון : כ-100 מקומות חניה במסגרת הקמת המרכז הקהילתי החדש ברח' כפר יונה וכן חניון במסגרת תב"ע למעונות בית ברודצקי.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :
תוספת מקומות חניה ציבורית על-קרקעית בשצ"פ שלאורך דרך נמיר וקביעת עקרונות לפיתוח השצ"פ.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

- א. שינוי יעוד משצ"פ לדרך נופית (ייעוד דרך ו/או טיפול נופי) לטובת תוספת חניות בשצ"פ נמיר
- ב. הגבלת תכנית הדרכים לרכב ל- 25% משטח התכנית.

הכוונה היא לשלב בתחום שצ"פ נמיר מקומות חניה באופן מידתי, תוך שימור הטבע העירוני הקיים. יעוד הקרקע ישונה משצ"פ לדרך נופית (דרך משולבת בשצ"פ) ויתאפשר לסלול עד 25% משטח השצ"פ, ששטחו כ-26 דונם. מספר מקומות החניה יוגבל ל-250. מפרצי החניה שישולבו בשצ"פ יהיו עיליים. הגישה לחניה בשצ"פ נמיר תהיה מהרחובות ברזיל נמיר וקרני. יתאפשר חיבור עתידי לנתיב היציאה מתחנת הדלק לדרך נמיר, בכפוף לאישור משרד התחבורה.

זכויות בניה עבור מבנים לתפעול השצ"פ ולשירותים נילוויים : בהתאם לזכויות לשצ"פ בתכנית ל' התכנית מאפשרת בנייה בשטח כולל 130 מ"ר, כאשר שטח כל מבנה עד 20 מ"ר בגובה קומה אחת.

התכנית מטמיעה את המלצות סקר העצים – התכנית מאפשרת גמישות לשינוי 2% מהעצים לשימור באישור אגרונום העירייה.

בטיחות - במסגרת התכניות לביצוע תידרש חו"ד יועץ בטיחות בדגש על הקרבה בין נתיב תנועת רכב לשהיית הולכי רגל.

התייעצות עם הציבור : התקיים מפגש תושבים ברמת אביב בתאריך 21.2.17. רוב מוחלט של המשתתפים ברכו על התכנית. בעקבות המפגש בוצעו מספר שינויים בתכנית, לדוגמה שונו כיווני תנועת הרכב בנספח הפיתוח.

זמן ביצוע : מייד

חו"ד צוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התב"ע תאפשר הקלה במצוקת החניה בחלק המערבי של שכונת רמת אביב א' (בסביבת המגורים הסמוכה לדרך נמיר). מומלץ לאשר להפקדה.



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב - יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)
מספר התכנית תא/מק/4488 507-0498568	שם התכנית פתרונות חניה ברמת אביב	
שם התכנית ועדה מקומית ת"א-יפו	מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א-יפו	
שם התכנית ועדה מקומית ת"א-יפו	שם התכנית ועדה מקומית ת"א-יפו	
זיהוי הרשות והוועדה		(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות	
תל אביב - יפו	עירונית	
<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> ישוב	
<input type="checkbox"/> אין	<input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		(ג)
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף	מחוז הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
הארכת נ"א והרחבת דרך והפיכת שצ"פ ושצ"פ לדרך נ"א	62 א' (2) לחוק	הרחבת דרך בתוואי מאושר בתכנית בת חוקף, וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך שאינה דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית או בתכנית מתאר מקומית.
קביעת קווי בניין בתחום השטח לפיתוח נ"פ	62 א' (4) לחוק	קביעת קווי בניין
קביעת הוראות בניין בתחום השטח לפיתוח נ"פ	62 א' (5) לחוק	קביעת או שינוי הוראות בניין
תצהיר וחתימות		(ד)
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.		
מהנדס הוועדה:		
שם וז"מ משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
עודד נבולי, אדריכל	01484977	
היועץ המשפטי לוועדה:		
שם וז"מ משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
תראלה אברהם און, עו"ד	2438476-9	
תאריך	תאריך	
29.11.2017	28.11.2017	

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות ותכנון צפון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה, בצירוף התנאים הבאים :

1. התכנית תהיה תקפה למשך 10 שנים בלבד מיום פרסומה למתן תוקף.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את תוקף התכנית לכל תקופת זמן שהיא.
3. במידה והועדה המקומית לא קיבלה החלטה להאריך את תוקף התכנית, תכנית זו תבוטל

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום

הועדה מחליטה:

משתתפים: נתן אלנתן, מיטל להבי, כרמלה עוזרי ליאור שפירא

בישיבתה מספר 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

הגר צור: ה תוכנית נועדה להוסיף מקומות חניה ברמת אביב, כשהדגש הוא לשמר את איכויות השכונה. מציגה במצגת את פתרונות החניה. שמואל גפן: טענתה היתה שחלק מהבעיה הוא הפיננסי בינוי. ערן וקסלר: בפרויקטים עתידיים בשכונה אנחנו מגבילים את החניה במגרשים הפרטיים. בפינוי בינוי מדובר בתקן חניה 1:1 וכבר היום ברור שתידרשנה עוד חניות. עמית גולדשטיין: ההגדרה בתכנית של דרך נופית היא לא ההגדרה אליה התכוונו עורכי תמ"א 3. מלי פולישוק: תגדירו בשם אחר.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7777 בעמוד 7234 בתאריך 26/04/2018

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

03/05/2018	The Marker
03/05/2018	ישראל היום
04/05/2018	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב קארו יוסף 19 תל אביב - יפו 6701423	אלכס כץ עו"ד
רחוב קארו יוסף 19 תל אביב - יפו 6701423	אלכס כץ עו"ד
רחוב יהודה הלוי 23 תל אביב - יפו 6513601	טלי סלטון ישועה
רחוב פריש דניאל 3 תל אביב 6473104	יוסי קליין
רחוב ברזיל 1 תל אביב - יפו 6946013	ניצה בן יקר
רחוב החשמונאים 88 תל אביב - יפו 6200300	עופר שטריקר עו"ד
רחוב ברזיל 5 תל אביב - יפו 6946015	רון וגילה ברטור

מס"ד	מגיש	בא כוח	טיעון	מענה	המלצה
1	אפרים מילוטין ודיירים ברחוב קרני	עו"ד אלכס כ"ץ, משרד כץ, גבע, איצקוביץ	א. רחוב קרני חד סטרי, צר ושקט. בין הרחוב לדרך נמיר גינה ציבורית איכותית המהווה חיץ ירוק. בגינה מקלט ציבורי תת קרקעי המשרת את תושבי השכונה. תנועת מאות רכבים תפגע באיכות החיים ותיצור מטרד בלתי סביר. דרישה לביטול הגישה מרחוב קרני.	דרום שצ"פ נמיר מתוכנן להכיל מספר מוגבל של מקומות חניה ציבוריים שיהיו מבודדים תנועתית מיתר רצועת נמיר. כמופיע בנספח הפיתוח מדובר בכ-50 מקומות חניה בלבד. אין בכך כדי לשנות משמעותית את עומס התנועה ברחוב קרני. מבחינה חוקית (סטטוטורית) ייעודי הקרקע ברחוב קרני מאפשרים כבר היום גישה של רכב לשצ"פ נמיר – וזוהי הגישה היחידה האפשרית באזור תחנת הדלק ודרומה ממנה. רחוב קרני יוותר חד-סטרי ורק קטע מצומצם, באורך 10 מ', המחבר לרצועת נמיר, במקטע הכניסה והיציאה, תיתאפשר תנועה דו-סטריית. גינת המשחקים תועתק והמקלט ימשיך למלא את תפקידו.	לקבל באופן חלקי את ההתנגדות ולציין שבמתחם החניה הדרומי שבאזור תחנת הדלק יוגבל מספר מקומות החניה ל-50.
			ב. פגמים בפרסום	התכנית פורסמה כחוק ב- בעתונות ובשילוט חוץ (ברחובות ברודצקי, רדינג, ברזיל, שמעוני, דרך נמיר, גשר מעל נמיר). בנוסף, עיריית ת"א-יפו קיימה מפגש ציבורי להצגת התכנית לציבור בבי"ס אלומות ברמת אביב א' בתאריך 21.2.2017, מפגש בו נכחו מעל 200 תושבים. המסקנות העיקריות מתגובות תושבי השכונה הוטמעו בתכנית.	לדחות את ההתנגדות
			ג. אין בסמכות הועדה המקומית לשנות ייעוד מגרש ציבורי פתוח לייעוד "דרך ו/או טיפול נופי"	ראו לעיל חו"ד מהנדס העיר ויועמ"ש הועדה המקומית מה-28.11.2017, לכך שהתכנית בסמכות מקומית.	לדחות את ההתנגדות
			ד. התכנית מאפשרת חיבור אופציונאלי לדרך נמיר תוך חריגה מסמכות הועדה המקומית.	החיבור ליציאת רכבים לדרך נמיר מותנה בתכנית באישור משרד התחבורה שהוא הסמכות לנושא (סעיף 6.2).	לדחות את ההתנגדות

לדחות את ההתנגדות.	התכנית בוצעה תוך רגישות גבוהה לערך הנופי הירוק של רצועת נמיר. בתוך כך, התכנית מגבילה את השטח הסלול ברצועת נמיר וקובעת תכנית מקסימלית של עד 25% (סעיף 4.1.2). לוח הזמנים שמגדירה התביעה לביצוע 10 שנים ממתן התוקף. במידה ולא תבוצע בתקופה זו, יהיה על הועדה המקומית להאריכה, ולא- תבוטל.	ה. התכנית "מעורפלת" ומאפשרת לרשות המקומית חופש רב מדי, עד כדי כך ש "תוכל הועדה המקומית לסלול באספלט את השטח של הגינה הציבורית ולהציב בו מקומות חניה".			
לדחות את ההתנגדות.	התכנית מתנה הוצאת היתר בניה לתכנית הפיתוח באישור יועץ בטיחות ובאישור אגף התנועה של עיריית ת"א-יפו.	ו. פגיעה בבטיחות.			
לדחות את ההתנגדות.	תגבור מצאי החניה בשכונה צפוי לשפר את הרווחה ואת ערך הנכסים. כאמור תוספת הרכבים הנוספים שיחלפו ברחוב קרני כתוצאה מתוספת 50 מקומות חניה אינה משמעותית.	ז. פגיעה קניינית – ירידת ערך לנכסי דיירי הרחוב.			
לדחות את ההתנגדות.	החניות תהיינה חניות ציבוריות לשירות כלל הציבור כמצופה בשטח ציבורי. כפי שתושבי רח' קרני חונים בכל מקום בעיר, תושבי השכונה והעיר יוכלו לחנות ברחוב בהתאם למדיניות עת"א-יפו.	ח. החניות נועדו לשרת דיירי רחובות אחרים מרחוב קרני.			
לדחות את ההתנגדות.	התכנית אינה מבטלת את השטח הפתוח אלא מטמיעה בו באופן מבוקר כמות חניות מוגבלת (עד 250 חניות ברצועה שאורכה כ-600 מ') ותוך שילוב דרך ממותנת- תנועה כגישה לחניות. יש לזכור שכיום הרצועה אינה מטופחת ומימוש התכנית ישימש אותה לציבור כפארק ליניארי. המטרה שלשמה קודמה התכנית נוסחה במסמך המדיניות והיא לחסוך את הצורך בפגיעה בחצרות השכונה לטובת פתרונות חניה ולאפשר בשכונה תקן חניה 1:1.	א. חניות עיליות סותרות את מדיניות הועדה המקומית. כל שכן ביטול שטח ציבורי פתוח לטובת מגרשי חניה.	עוד אילנה קורמן, משרד וקסלר ברגמן ושות'	רותי קולודני, דוד סורקיס, חיים קורן ואחרים דיירי רחוב פייכמן 23,17,19,21	2
לדחות את ההתנגדות.	ראו לעיל חוו"ד מהנדס העיר ויועמ"ש הועדה המקומית מה-28.11.2017, לכך שהתכנית בסמכות מקומית.	ב. חוסר סמכות.			
לדחות את ההתנגדות.	דברי ההסבר לתכנית הינם חד משמעיים ותוכן התכנית מממש כוונות תכנוניות אלה.	ג. התכנית עמומה ומעורפלת. מטרתה ביטול השצ"פ והפיכתו לדרך.			

לדחות את ההתנגדות	החיבור היחיד האופציונלי בתכנית מרצועת נמיר לדרך נמיר הינו מ/לנתיב היוצא מתחנת הדלק ובכפוף לאישור משרד התחבורה. חיבור זה במידה וימומש נועד לחסוך תנועת רכבים דרך השכונה.	ד. יש לאסור כל חיבור לדרך נמיר למניעת תנועה עוברת ברצועת נמיר.			
לדחות את ההתנגדות	התכנית באה להקל המחסור במקומות חניה בשכונה, שעליו מעידים התושבים ובאופן מידי. לביצוע חניון תת קרקעי אורכני ולתחזוקתו עלויות גבוהות שיש להשיט על הקופה הציבורית מכיוון שחניון כזה איננו כלכלי.	ה. להעביר את החניות לתת הקרקע.			
לדחות את ההתנגדות.	ביצוע החניון והפיתוח מותנה בתקציב עירוני.	ו. לצמצם את תוקף התכנית לחמש שנים			
לדחות את הדרישה .	סעיף 7.2 קוצב את תוקף התכנית ל-10 שנים ומתנה את הארכת תוקפה בהחלטה של הועדה המקומית. הפחתת תקופה זו תפגע בכדאיות ההשקעה של כספי ציבור בפיתוח הרצועה, שכן העיריה לא תשקיע בפיתוח המקום עבור פתרון זמני.	ו. דרישה לקבוע את התכנית ואת החניות כזמניות ל-5 שנים.			
לדחות את ההתנגדות.	לא קיימת סימטריה בין הגדה המזרחית והגדה המערבית של דרך נמיר ואין סיבה לבלום את פיתוח צד אחד בצד השני.	ז. התכנית חלקית. יש לתכננה יחד עם רצועת השצ"פ שממערב לדרך נמיר.			
לדחות את ההתנגדות.	הטענה לא ברורה. גישת רכב למגרש ברח' פיכמן 17,19,21,23 תבוצע מרחוב פיכמן. מכיוון שהתכנית לא כוללת חיבור בין רחוב פיכמן לרצועת נמיר לא נראית השפעה בין החניות ברצועה לפרויקט העתידי.	ח. תכנון תנועה – התכנית תיצור נפח תנועה משמעותי ברצועת נמיר ולא נבחנו השלכותיה לגבי התחדשות עירונית במגרש שבבעלות המתנגדים.			
לדחות את ההתנגדות.	התכנית לא משנה את תפיסת רצועת נמיר כשטח פתוח רווי בצמחיה. רוב העצים ברצועה מוגדרים לשימור ובמאזן הכללי התכנית תגרום לתוספת צמחיה ולהחייאת הרצועה שכיום אינה מפותחת. תנועת הרכבים הדלילה והחניה ב"כיס החניה" לא תשנה את אופי הרצועה.	ט. פגיעה בשימוש שצ"פ נמיר כחיץ בין הבניינים לדרך נמיר.			
לקבל את הדרישה. תתווסף	ניתן להוסיף הגדרה כסטייה ניכרת.	י. דרישה להגדיר כסטייה			

לתקנון הוראה בהתאם.		ניכרת כל חריגה בכמות מקומות החניה מעבר ל-250 או חריגה מתכסית סלילה מעבר ל-25% מהשטח הכולל.			
---------------------------	--	--	--	--	--

לדחות את הדרישה.	התבי"ע אינה מפורטת ברמה של תכנית לביצוע, לכן חשוב להשאיר חופש לשלבים הבאים ולא לקבע את הנספחים כמחייבים. יחד עם זאת, סעיף 6.2(ד) מקבע את הגישות האפשריות ל/מהרצועה. תנוחת כל ציר: הטיילת, מסעת הרכב ושביל האופניים, תשמר ככל הניתן בהתאם למתואר בנספחים.	יא. לקבוע נספחי תנועה ופיתוח כמחייבים.			
לדחות את ההתנגדות, למעט סעיף (112) שמומלץ לקבלו באופן חלקי.	מענה בהתאם למיספור בהתנגדות: (109) החיבור לדרך נמיר, אם וכאשר יאושר ע"י משרד התחבורה, יפחית את השימוש ברצועת נמיר ולא יגביר אותה. (110) התכנית מאפשרת שימוש בעמודונים, כמו גם באמצעים למיתון תנועה. (111) ראו מענה ל(109). (112) ראו מענה לסעיף 1(א) – התנגדות שהתקבלה באופן חלקי. (113) ראו מענה לסעיף (יב). כיווני התנועה בנספח התנועה הם המועדפים אך אין לקבעם כמחייבים. (114) הדרך כפי שמצוין בדברי ההסבר לתכנית תהייה ממותנת תנועה. נושא זה יפורט בתכניות המפורטות. (115) פארק מגוון בשטח 26 דונם מצריך מחסן לצרכי גינון. השטח הבנוי המצומצם יכול לשמש לפי הצורך גם למבנים טכניים (לשירות מי אביבים/חח"י/וכיוב') או לשירותים נלווים כדוגמת קיוסק או מבנה שירותים. נקבעו קווי בניין למבנים לפחות 4.0 מ' מגבולות הרצועה.	יב. למנוע את השימוש כ"דרך עירונית".			
לדחות את הדרישה.	החניות תהיינה ציבוריות לכל דבר. דיירי רח' פכמן שייחנו מקרבתן היחסית לבתיהם.	טו. דרישה להקצות את מקומות החניה שבתכנית לבעלי הדירות הסמוכות.			
לדחות את ההצעה.	נושא ההכבדה התנועתית נבחן על ידי יועצי התנועה של התכנית ונמצא כי אין מניעה תנועתית למימוש התכנית. התנועה תהיה מרחוב שמעוני לרחוב ברזיל. כיוון תנועה זה תוכנן במקור בכיוון ההפוך אך שונה לבקשת הדיירים על מנת למנוע חניה לבאי הקניון. המטרה היא שהתנועה ברצועה, היכן שניתן, תהייה חד כיוונית בין הרחובות.	א. כיום התנועה והחניה ברחוב ברזיל בעייתיים. התכנית תוסיף הכבדה. הצעה לא לחבר את הדרך המשולבת בין קרני לברזיל. אלא שכל רחוב יכנס	(ההתנגדות נכתבה ללא עזרת איש מקצוע)	נילי וגירא בן פורת רון וגילה ברטור ניצה בן יקר ובעלי זכויות ברחוב ברזיל	3

		לדרך ללא מוצא משלו – משמע, הפרדת הסירקולציה ברזיל ושמעוני כך שכל רחוב "יורחב" בפני עצמו.			
--	--	---	--	--	--

	נספח שמירה על עצים בוגרים מחייב לגבי עתיד העצים בלבד.	ב. שאלה לגבי מה מחייב במסמכים המחייבים.			
לקבל את הדרישה באופן חלקי כאמור.	לתנאים להיתר בניה תתווסף דרישה לחוות דעת אקוסטית.	ג. דרישה לתוספת בחינה אקוסטית והתייחסות למסלעות הקיימות.			
לקבל את הדרישה באופן חלקי כאמור.	לגבי המסלעות הקיימות תתווסף הערה בתקנון שככל הניתן הן ישומרו במסגרת הפיתוח.	ד. בקשה לשימור מסלעות הכורכר הקיימות.			
לדחות את ההתנגדות.	מסמך המדיניות המליץ על תוספת חניות ברצועת נמיר כמענה לתלונות התושבים על מחסור בחנייה ועל מנת לאפשר הפחתת תקן החניה במגרשים הפרטיים ל-1:1 ולצמצם את תכנית מרתפי החניה בהתאם. בין הרחובות שמעוני וברזיל מתוכננות כ-200 חניות. כמות זו נבחנה על ידי יועצי התנועה של התכנית ונמצאה כברת מימוש גם מבחינת רחוב שמעוני.	א. שיבוש אורח החיים של דיירי רחוב שמעוני כתוצאה מעומס תנועת רכבים וכתוצאה מכך רעש, זיהום אויר ועוד.	עו"ד יוסי קליין, משרד הרט-בורנשטיין-בסון	ליאת ענווה	4
לדחות את ההתנגדות.	סעיף 6.1 בתקנון התכנית ס"ק 2 וס"ק 3 מתנים היתר בניה לרצועת נמיר בתכנית בטיחות ובאישור אגף התנועה להסדרי התנועה.	ב. פגיעה בבטיחות ברחוב שמעוני.			
לדחות את ההתנגדות.	שינוי בכיוון התנועה נועד לצמצם שימוש בחניה על ידי באי הקניון שמחפשים חניה ברחוב ברזיל. ההתנגדות לגבי הגברת העומס לא ברורה שכן שינוי הכיוון לא משנה כמות הרכבים ברחוב.	ג. שינוי כיוון התנועה ברזיל-שמעוני לשמעוני-ברזיל העביר את העומס לרחוב שמעוני.			
לדחות את ההתנגדות.	הגינה המדוברת נמצאת ברובה במגרש בייעוד מגורים שבעלות חב' עמידר. כך שסטטוטורית איננה מהווה שטח ציבורי ו/או שטח פתוח. חלקה הקטן שבייעוד שצ"פ ישונה במסגרת התכנית לדרך משולבת על מנת לאפשר גישת רכבים לרצועת נמיר.	ד. פגיעה בגינה הירוקה שבין שמעוני 21 לשמעוני 27.			
לדחות את ההתנגדות.	הכניסה מרחוב אחד ויציאה מרחוב אחר תאפשר תנועה חד סטרית של רכבים ברצועת נמיר, ותאפשר מסעה צרה לרכב. דבר זה יאפשר יותר פיתוח גנני ויותר מרחב להולכי הרגל.	ה. דרישה לבטל גישה מרחוב שמעוני ולהעביר את כל התנועה לרחוב ברזיל.			
	ההתנגדות תידון למרות מועד הגשתה המאוחר.	א. פרסום – תליית השילוט במקום לא	עו"ד עופר שטריקר, ברנר שטריקר	דיירים ברח' הררי 8	5

		בולט ובאופן שלא מאפשר קריאת המודעה עיכבה הכנת התנגדות זו.	ושות'		
לקבל את ההתנגדות באופן חלקי כאמור.	השינוי בתנוחת החניון נוצר כתוצאה מאילוץ של מעבר תוואי האופנידן – אוטוסטרדת האופניים ברצועה. בתקנון יוגדר כי החניון יורחק לפחות 1.0 מ' מגבול המגרש על מנת לאפשר רצועת גינון מפרידה.	ב. בשינוי מהותי ממה שהוצג במפגש הצגת התכנית לציבור, כיס החניה המוצג בנספח התנועה צמוד למגרש הררי 8. איכות החיים של דיירי הבניין תפגע כתוצאה מהעובדה שהסלונים פונים לחניה זו.			

סיכום חוות דעת מחלקת תכנון צפון:

מומלץ לבצע את השינויים הבאים ולתת לתכנית תוקף:

- 1) תתווסף לתקנון התכנית הערה לפיה חריגה בכמות מקומות החניה מעבר ל-250 או חריגה מתכנית סלילה מעבר ל-25% מהשטח הכולל של התכנית, תחשב כסטייה ניכרת.
- 2) מספר מקומות החניה במתחם הדרומי שבאזור תחנת הדלק (באזור רחובות קרני והררי) יוגבל ל-50.
- 3) לתנאים לקבלת היתר בניה תתווסף דרישה לצירוף חוות דעת אקוסטית.
- 4) תתווסף הערה בתקנון לגבי המסלעות הקיימות, שכל הניתן הן ישומרו במסגרת פיתוח הרצועה.
- 5) בתקנון יוגדר כי כיסי החניה יורחקו לפחות 1.0 מ' מגבול השצ"פ עם המגרשים הפרטיים על מנת לאפשר רצועת גינון מפרידה.

בישיבתה מספר 0003-19/ב' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר לא משתתף בתוכנית
לריסה קופמן מ"מ מה"ע

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: מציג את עיקרי התכנית.
הגר צור: הציגה את התכנית.

עו"ד אליהו חליבה : חוזרים על כל האמור בהתנגדות שהוגשה. בנוגע למקלט ברח' קרני. החניה המיועדת תגרע את כל השצ"פ שהוא גינה ציבורית. רשות ציבורית לא יכולה לבטל מקלט ציבורי. בנוסף רח' קרני הוא בבניה נמוכה ואין בו מצוקת חניה ובעצם הכניסה והיציאה לחניה דרך הרח' תהפוך אותו לרח' סואן. בהתאם לסעיף 62א לא ניתן לשנות יעוד משצ"פ לדרך אלא ניתן להעריך דרך קיימת והקרקה מוגדרת כשצ"פ ולכן זה לא בסמכות הועדה המקומית לאשר תוכנית כזו אלא בסמכות הועדה המחוזית.

עו"ד טלי סלטון ישועה : מייצגת את בעלי דירות בפיכמן 19-23. ישנם חששות בנוגע לשצ"פ שנושק לבתים. לבעלי הדירות חשש רב לגבי ההשפעה של התנועה שתהיה. המתחם מיועד להתחדשות עירונית ויש לוודא שהנושא תואם את מסמך המדיניות של הועדה. שצ"פ נמיר מיועד לגנים, ספורט ונופש ולא לחניה. העובדה שהשצ"פ לא מגונן היא לא הוכחה שצריך להוסיף חניה אלא שצריך לגנון. לשחוק את הבאפר ולעשות חניה זה לא סביר והליך לא תקין. סעיף הסמכות להרחבת הדרך לא מתאים כי הרי בסופו של דבר לא ירחיבו את דרך נמיר. ת.א 5000 היא גם לא מקור לסמכות הולמת מאחר וסעיף 6.13 מדבר על מגבלות בשינוי יעוד של שטח ציבורי ומחייב שטח ציבורי מקביל באיכות שלו וזה לא נראה פה. בנוסף 5000 מדברת על חניה תת קרקעית אבל בתכנית זו מדובר בחניה עילית ומאות חניות. התוכנית הזו מתירה חיבור לנמיר ויציאה מתחנת הדלק. לדעתנו אם מוצע חיבור לנמיר הדבר צריך להופיע במטרות התוכנית. הכל צריך להיות כפוף לאישור משרד התחבורה וזהו פגם בתוכנית ואנחנו מתנגדים ליציאה הזו. הבאפר אמור למנוע פגיעה אקוסטית ולא נראה שבדקו זאת. אין התליה בתוכנית לגבי פיתוח השטחים הירוקים וצריך להוסיף זאת. כל מה שנטען בהתנגדות שהוגשה עומד בעינו.

גיאורא בן פורת : אנחנו גרים ברח' ברזיל והיום המצב של התנועה הוא בלתי אפשרי. אתם עומדים להוסיף עוד 190 מקומות חניה, להגביר תנועה ולהוציא את כל כלי הרכב מרח' ברזיל ולכך אנחנו מתנגדים באופן חריף. אפשר להיסתפק בכניסה ויציאה מתחנת הדלק. לא ראינו שהובא סקר תנועה לרחוב ברזיל.

עו"ד עופר שטריקר : אני גר ברח' הררי 8 ורצועת השצ"פ מכילה 23 בנינים שמתוכם 21 מהבנינים בהעמדה מזרח-מערב ושני בנינים קרובים לחניון החמישי הדרומי שההעמדה שלהם היא צפון-לדרום. מדובר בבניין רכבת והמשמעות היא ששני הבנינים הללו משיקים לרצועת השצ"פ מהמימד הארוך שלהם כלומר החניון מול הסלון שלי ושל שכניי. החניון החמישי אמור היה להיות ממוקם בהררי 12 והוא הוסט. יש לשנות את המיקום של שביל האופניים ליד הררי 12 כמו שהוצג בשיתוף ציבור. כמו כן בחלק הצפוני המרחקים בין הבנינים קצרים ומרחב התמרון קשה מאוד ובשונה מכך בחלק הדרומי יש מרווחים יותר גדולים ויותר אפשרות להזזה של פונקציות מה שיקטין את הפגיעה.

ליאור שפירא מקריא את התנגדות עו"ד קליין.

דייר-אפרים : אני אחד הנפגעים הכי קשים בתוכנית הזו. ברח' קרני הרכבים עומדים חצי על הכביש חצי על המדרכה וזה המקום היחידי בכל השכונה שמתוכננת בו כניסה ויציאה לחניון ומעבר צר שיש בו עצים של עשרות שנים. זהו המקום היחידי בכל רמ"א שכנסים ויוצאים מאותו מקום. זהו רחוב צר והדבר לא הגיוני.

יוסי ישראלי: רח' קרני הוא רחוב אומנתי היסטורי.

מענה להתנגדויות:

ערן וקסלר: נותן מענה מתוך הדרפט. התוכנית הוגבלה ל-10 שנים ואז החניות יוכלו להיות מבוטלות אם הועדה תחליט על כך. לגבי רח' קרני החניון אינו מצריך את ביטול המקלט. לפי התכנון של כיס החניה הדרומי העצים ישומרו והגבלנו בו את מספר החניות ל-50 - כמות דומה לחניון בינוני במגרש מגורים במרכז העיר.

התייחסות המתנגדים:

עו"ד אליהו חליבה: אין התייחסות למקלט במצב המוצע והקיים, אין התייחסות למעבר מרח' ברזיל הוא צר.

עו"ד טלי סלטון ישועה : כל עוד הנושאים לא מוגדרים בתוכנית צריך להכליל אותם כהגדרות בתוכנית כסטיה ניכרת. ההיבט האקוסטי שיהיה תנאי להיתר בניה לא היה כתוב בתוכנית המופקדת. לכן הוא משמעותי ויש לקבוע שתנאי להיתר בדיקה אקוסטית.

עופר שטריקר עו"ד : לא שמענו הסבר מדוע יש בכלל אילוץ של מעבר תוואי האופנידן במיקום הקודם של החניון הדרומי שליד הררי 12 שהושפע מעט מאד מהחניון. מדוע פתאום נוצר אילוץ. לא נשמע הסבר איך קורה שאפשר להרוס את המקלט שנמצא 80 ס"מ מעל פני הקרקע וכולו יצוק בטון והאמירה שאפשר בתוכניות עבודה לפתור את הבעיה הזו היא לא נכונה.

החלטה:

לשוב לדיון פנימי לאחר סיום משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
20/02/2019	תא/תעא/צ/4650(1) - שינוי לתכנית תעא/4650 - מתחם הנרייטה סולד
10 - 19-0003	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב: ועדה מקומית ת"א יפו

מיקום:

בין רח' הנרייטה סולד לבין רח' דפנה, מגרש 2840

גבולות:

מזרח: שצ"פ/רח' דפנה
 צפון: מגורים
 ממערב: רח' הנרייטה סולד
 מדרום: משרדים

כתובת:

רח' הנרייטה סולד 6



גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	243,395	

שטח התכנית:

שטח המגרש: 8.17 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: גריל אופנהיים אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: יעל בר-מרום אדריכלית גנים ונוף
 יועץ בנייה ירוקה: יפתח הררי
 יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו
 בעלות: קרן קיימת לישראל

מצב השטח בפועל:

4 מבנים בשטח:

1. מבנה 4 קומות – חטיבת תפעול עיריית ת"א.
 2. מבנה 1 קומה – גן ילדים.
 3. מבנה 2 קומות – ישיבה מעלה אליהו.
 4. מבנה 1 קומה – בית כנסת (משמש את ישיבה מעלה אליהו).
- בנוסף בשטח חניה מוסדרת של "אחוזות החוף" + מגרש כדורסל מגודר + גינה ציבורית עם מתקני ילדים.

מצב תכנוני קיים:

1. על המגרש חלה תכנית מתאר מפורטת ת"א/ 3885 דפנה ארלוזורוב. תכנית זו מגדירה את שטחו של המגרש ומייעדת אותו כשטח חום למבנים ומוסדות ציבור.
2. תכנית ת"א/צ עבור שטחים מבנים ומוסדות ציבור, מחייבת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח במגרשים ששטחם עולה על 3 דונם, בנוסף:
 - א. מגדירה שימוש למטרות חינוך.
 - ב. מגרש של 8 דונם רחק 2.7 ד', גובה המבנה יהיה עד 40 מ' ממפלס פני הקרקע ולא יעלה על 10 קומות.
 - ג. קווי בניין: קדמי אפס, צידי 2.5 מ'.
 - ד. גובה גדר מקסימלי 2.4 מ'.
3. תכניות מאושרות נוספות החלות על המגרש: 1ע – מרתפים.

מצב תכנוני מאושר:

1. התכנית כוללת מבנה בית ספר יסודי ומבנים נוספים שייקבעו על פי צרכי העירייה בכל עת.
2. מבנה ביי"ס יסודי 21-18 כיתות ואולם הספורט, מתוכננים לביצוע בשני שלבים. בשלב א' של ביצוע ביה"ס, שיכלול 18-12 כיתות ומגרשי ספורט על הגג, לא יפונו מבנים במתחם וישמר ציר הולכי רגל מקשר בין רח' הנרייטה סולד לרח' דפנה ברוחב 4.5 מ'. בשלב ב' של ביה"ס יפונו מבני הישיבה וציר הולכי הרגל יועתק צפונה למיקומו הסופי.
3. ציר הולכי רגל דפנה- הנרייטה סולד: רצועה ירוקה המחברת את רחוב דפנה עם רחוב הנרייטה סולד תהווה שביל מרכזי במתחם ולא תותר בה בניית מבנים. הכניסות למבני הציבור יתייחסו לשביל זה. השביל המרוצף והנטוע יבוצע ברוחב מינמלי של 8 מ' והולך ומתרחב כמשפך בהצטלבות עם רח' דפנה (כפי שמופיע בתכניות המצורפות). המבנים ברח' הנרייטה סולד ייסוגו מקו המגרש ב 6 מ', על מנת להשאיר מדרכה רחבה, ויוצבו ללא גדר מוסדית בחזית. המבנה מהווה דופן לרחוב. השטח הפתוח המגונן פונה לכיוון רחוב דפנה.
4. המבנים במתחם ימוקמו בהתאם לתחום המסומן לבנייה בחוברת תכנית העיצוב, תוך התחשבות מקסימלית במיקומי העצים הקיימים. גובה הבניה יהיה לפי תכנית צ'.
5. שינוי במספר המבנים, נפח המבנים וצורתם, יהיה באישור מה"ע או מי מטעמו לעת הגשת הבקשה להיתר.
6. במידה ויוחלט על תכנון גני ילדים/מעונות יום במבנה הצפוני של המתחם, גדר החצרות יופנו לחזית הצפונית של המגרש ולא לשביל פנימי החוצה אותו. שינוי להפנייה זו תהיה באישור מה"ע.
7. תכנית פיתוח השטח:
 - כניסות: כניסה ראשית דרך ציר הולכי הרגל. כניסה דרך השער המשני לשטח בית הספר יהיו מלווה במדרגות, ע"מ לגשר על הפער המפלסי ומונגש ברמפה. המעבר עד לדלת הראשית למבנה ביה"ס יהיה משופע באופן קל או מלווה במדרגות ורמפה לצורך ניקוז המים מחוץ למבנה.
 - מפלסים: בשל השינוי במפלסים ושיפוע המגרש יהיה צורך בפתרון מפלסי כלפי רחוב דפנה. הפתרון יהיה מדורג, לא יותרו קירות תמך מעל גובה של 1.2 מטר ובכל מקרה לא תותר חזית אטומה לכוון מזרח בשל הבדלי המפלסים. הפתרון יוצג במסגרת קליטת הבקשה לאישור מה"ע או מי מטעמו.
 - הבנייה לכוון רחוב דפנה בצפון המגרש תאפשר יצירת רחבה שכונתית הפונה לרחוב דפנה בקצה השביל המחבר את רחוב דפנה והנרייטה סולד.
 - עצים: סקר העצים יסווג עצים לשימור וחלוקת רמת הערכיות של העצים במתחם. תכנית מפורטת תאושר ע"י אגף שפ"ע לעת הגשת הבקשה להיתר. תכנית הפיתוח תכלול נטיעות

עצים לצורך מתן הצללה על שטח חצר ביה"ס וציר הולכי הרגל (התכנית המפורטת תאושר ע"י אגף שפ"ע).

8. הסדרי תנועה וחניה (בתאום עם אגף התנועה) –

- א. רוכבי אופניים והולכי רגל: שביל הולכי רגל נשמר בדופן המזרחית של השב"צ (רח' דפנה) ומתחבר ומוביל לשער הכניסה הראשי שימוקם בציר הולכי הרגל במתחם. שערים נוספים נקבעו בגדר ביה"ס בהמשך רח' דפנה ויתכן שער מכיוון הנרייטה סולד בשלב ב' של ביה"ס.
- ב. התכנון מוסיף מקומות חנייה לאופניים בכניסה לבית הספר בציר הולכי הרגל, בתוך גבולות חצר ביה"ס ומחוץ לו. שערי ביה"ס מצפון (הראשי) וממזרח מאפשרים גישה לביה"ס גם לאחר שעות הפעילות עבור הקהילה.
- ג. חנייה לבית הספר תהיה ברחובות הסמוכים ולא בגבולות השב"צ.
- ד. העלאה והורדת תלמידים תיעשה ברחוב הנרייטה סולד ממערב לשב"צ ותוגבל לשעות ע"פ תימרוך במקום.

טבלת נתונים מקסימליים למגרש:

לפי תכנית	נתונים	
- יש לתצייץ סה"כ שטח בניה מותר לפי צ'	-	סה"כ שטחים
תב"ע תא/צ, 4.1.2.א.1	22,059 מ"ר	שטחי הבנייה מעל הקרקע
תב"ע תא/צ, 4.1.2.ה.3	6,944 מ"ר	תכסית בנייה למרתפים
לפי תב"ע תא/צ, 4.1.2.ב.2 גובה המבנה עד 2 קומות מעל המבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות עפ"י התכניות המאושרות במגרשים הגובלים	10 קומות – לפי תכנית 3885 מותרים שם מגדלי בני 15 קומות ויותר	גובה
תב"ע תא/צ, 4.1.2.ב.2	עד 40 מטר	
תב"ע תא/צ, 4.1.2.ד.3		תכסית המבנים: 4.902 דונם

עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות והנחיות עזוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות תכנית צ'.
- ב. קביעת קו חזית המבנים לרחוב הנרייטה סולד (על פי תכנית 3885) - 6 מ'.
- ג. הגדרת תחומי הבנייה ותחומי השטח הפתוח.
- ד. הגדרת שביל הולכי הרגל במחבר בין רחוב דפנה לרחוב הנרייטה סולד, רוחבו, תצורתו העקרונית, התייחסות המבנים אליו.
- ה. הגדרת העצים לשימור.

שינויים מוצעים לתכנית העיצוב:

התיקונים המוצעים להלן אינם מהווים שינוי לתקנון תכנית העיצוב המאושרת, השינויים בתכנית זו הם בעיקרם: העמדת המבנה במגרש, במספר הקומות ובשלביות ביצוע, כל זאת בהתאם למפורט להלן:

1. שלביות הבנייה:

שלב א':

בית ספר בן 18 כיתות (15 כיתות אם + 3 כיתות ח"מ) הכולל בניית אולם ספורט בקומה העליונה. לצורך הבנייה ייהרס האגף המערבי, החד קומתי שמשמש את הישיבה. שלב זה ללא הריסת מבנים נוספים במגרש, לכן לא ימומש מעבר רציף בין הרחובות דפנה והנרייטה סולד.

שלב ב':

אגף מזרחי של בית הספר עבור 6 כיתות נוספות (סה"כ 24 כיתות). לצורך הבנייה ייהרס מבנה הישיבה הראשי. השלמת מעבר הולכי רגל ברוחב 8 מ' בין הרחובות הנרייטה סולד ודפנה.

שלב ג':

מבנה ציבורי נוסף מצפון למעבר הציבורי, ייעודו ייקבע בהמשך.
לצורך הבנייה ייהרסו המבנים בחלק הצפוני של המגרש.
תיתכן הרחבת מבנה ביה"ס באגף נוסף לכיוון מזרח בהתאם לצרכים העירוניים בעת התכנון.

2. העמדת המבנה:

מבנה בית הספר בצורת האות ח':
אגף צפוני ודרומי המכילים כיתות לימוד ואגף מערבי המכיל את כיתות הספח והשטחים המשותפים.
אולם הספורט יתוכנן בקומה העליונה של האגף המערבי משיקולים תכנוניים וקונסטרוקטיביים. גובה האולם יהיה כ-9 מטרים.

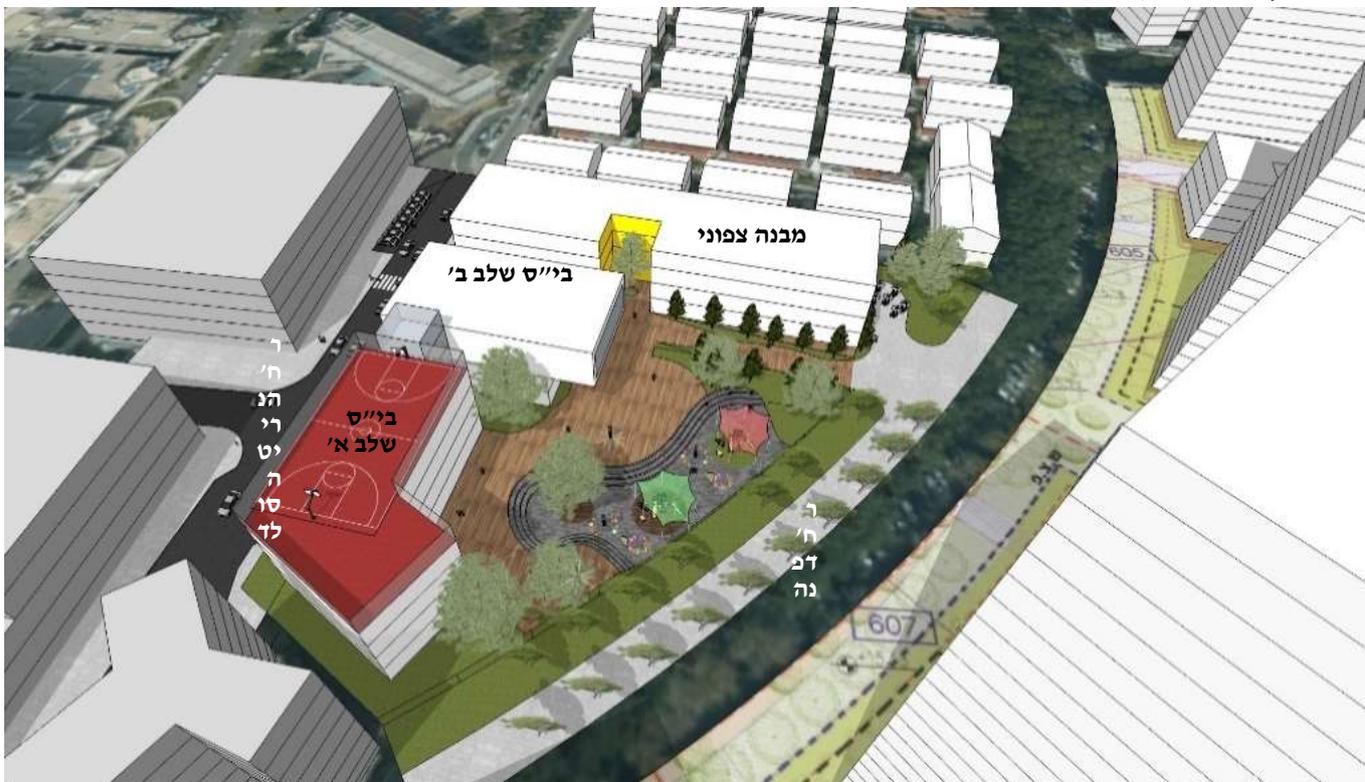
3. מספר הקומות:

מבנה ביה"ס בן 4 קומות: שלוש קומות כיתות וחדרי ספח וקומת אולם ספורט כפולה בגובהה.
אגף צפוני: מאושר – אולם ספורט, מוצע: 3 קומות.
אגף מערבי: מאושר 4 קומות, מוצע 3 קומות ואולם ספורט בגובה של כ-9 מ' מעליהן.
אגף דרומי: מאושר 4 קומות, מוצע: 3 קומות.

4. מגרש ספורט פתוח יתוכנן בחצר ביה"ס על הקרקע ולא בגג המבנה. ניתן יהיה להפעיל את גגות המבנה כגגות פעילים.

הדמיות

תכנית עיצוב מאושרת



תכנית עיצוב מוצעת (שלב ג')



תכנית

תכנית פיתוח מאושרת



תכנית פיתוח מוצעת (שלב א')



חו"ד הצוות : (מוגש ע"י אדר' העיר, וצוות תכנון מרכז)

מומלץ לאשר את השינויים בתכנית העיצוב כמפורט בדרפט.

בישיבתה מספר 0003-19-ב' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גיליה ברגר קוליץ : מסבירה את שינוי השלבויות.
אדריכל אדר אופנהיים : מציג את שינוי השלבויות במצגת, את השינוי בתכנון בית הספר, מיקום אולם ספורט בגג המבנה, מיקום חדר שנאים בשצ"פ הסמוך.

ראובן לדיאנסקי : מה לגביי הגובה - אמרת שיש ירידה.
גיליה ברגר קוליץ : כשאושרה תוכנית העיצוב הצגנו לכם את ניצול המקסימלי של צ' במבנה של הנפחים שממשיים את השטח הזה, ועדיין המבנה לא מגיע לגובה ולנפח שצ' מאפשרת.
ראובן לדיאנסקי : מה גובה של המבנה בשטח?
גיליה ברגר קוליץ : סה"כ 5 קומות.

ראובן לדיאנסקי : האם בעוד 5 10 שנים אפשר להוסיף עוד קומות מבחינת היסודות?
גיליה ברגר קוליץ : הנחית מה"ע היא להכין תשתיות בכדי לבנות לגובה.
מלי פולישוק : האם שטח החצר גדל או קטן? מה בנוגע לעצים הגדולים?
גיליה ברגר קוליץ : השטח לגינת הילדים גדל לגבי העצים חלקם הגדול נשמר.
ראובן לדיאנסקי : האם מבנה הכתות נמצאים בצמידות לכביש ראשי?
גיליה ברגר קוליץ : המבנה לא גובל עם כביש ראשי.
נציגי התושבים : מה עם פתרונות תנועה וחניה.
גיליה ברגר קוליץ : אנחנו עושים מפרץ חניה לנשק וסע ולבי"ס תקן חניה אפס.
אורלי אראל : העמדה של הועדה המקומית היא כי יש לעשות מהלכים כדי להפחית את השימוש בכלי רכב פרטיים בעיר.

ציפי ברנד : דבר שגורע בהבאת מורים לבתי ספר בעיר הוא נושא החניה. לכן יש לשקול איפה יחנו צוות בית הספר.

דורון ספיר : מדובר בתוכנית עיצוב ולא תב"ע.
רועי אלקבץ : אם לא יהיו פתרונות לצוותי החינוך בנושא החניה למורים שאינם גרים בת"א העיר תפסיד אנשי חינוך. צריכים לעשות תפיסה ציבורית לעתיד לבוא.
מלי פולישוק : יש לחשוב על ניצול תת קרקע

הועדה מחליטה:

לאשר את השינויים בתכנית העיצוב ע"פ חו"ד צוות.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, ליאור שפירא